



SONG DA 2 JSC

TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ - CTCP
CÔNG TY CP SÔNG ĐÀ 2



CÔNG
TY CỔ
PHẦN
SÔNG
ĐÀ 2

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2
DN: C=VN, S=Hà Nội,
O=CÔNG TY CỔ PHẦN
SÔNG ĐÀ 2, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2,
OID.0.9.2342.19200300.100.
1.1=MST:0500236821,
E=cksdaiaphat@gmail.com,
Phone=0964892307
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026.01.29 17:42:
31+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Quý IV năm 2025



Hà Nội, tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		182.381.953.479	223.616.384.937
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.448.416.401	88.386.650
111	1. Tiền		2.448.416.401	88.386.650
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		133.804.050.167	166.444.963.141
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	125.621.828.614	159.578.243.245
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	4.960.211.997	12.607.834.056
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	31.148.073.099	26.311.499.867
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(28.426.063.543)	(32.052.614.027)
140	IV. Hàng tồn kho	9	45.481.269.228	56.288.578.928
141	1. Hàng tồn kho		45.481.269.228	56.288.578.928
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		648.217.683	794.456.218
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	20.489.242	38.593.043
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		627.728.441	755.863.175
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.636.284.570	7.100.785.930
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		413.342.200	413.342.200
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	413.342.200	413.342.200
220	II. Tài sản cố định		3.565.046.273	5.955.666.279
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.565.046.273	5.955.666.279
222	- Nguyên giá		54.332.589.237	54.332.589.237
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(50.767.542.964)	(48.376.922.958)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	600.000.000	600.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		47.243.530.000	47.243.530.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		600.000.000	600.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(47.243.530.000)	(47.243.530.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		57.896.097	131.777.451
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	57.896.097	131.777.451
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		187.018.238.049	230.717.170.867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNGTại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		76.749.126.177	120.753.462.390
310	I. Nợ ngắn hạn		76.749.126.177	120.304.902.390
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	43.286.780.759	50.432.799.168
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	13.869.069.800	20.073.110.279
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	369.720.516	289.671.627
314	4. Phải trả người lao động		2.369.111.497	2.742.868.238
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	5.090.881.062	5.640.461.812
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	362.272.727	337.500.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	5.501.289.816	5.013.123.414
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	5.900.000.000	35.775.367.852
330	II. Nợ dài hạn		-	448.560.000
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	-	448.560.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		110.269.111.872	109.963.708.477
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	110.269.111.872	109.963.708.477
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		144.235.360.000	144.235.360.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		144.235.360.000	144.235.360.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		15.704.407.780	15.704.407.780
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		24.059.867.940	24.059.867.940
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(73.730.523.848)	(74.035.927.243)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(74.035.927.243)	(74.368.878.892)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		305.403.395	332.951.649
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		187.018.238.049	230.717.170.867

Phan Thị Chuyên
Người lậpLê Hoàng Minh
Kế toán trưởngHoàng Văn Sơn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	14.804.917.869	26.517.137.266	51.004.895.673	71.368.324.305
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu					
	- Chiết khấu thương mại					
	- Hàng bán bị trả lại					
	- Giảm giá hàng bán					
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.804.917.869	26.517.137.266	51.004.895.673	71.368.324.305
11	4. Giá vốn hàng bán	23	12.928.176.158	24.152.313.590	52.298.854.201	68.473.110.122
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.876.741.711	2.364.823.676	(1.293.958.528)	2.895.214.183
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	(27.034.182)	9.404.841	354.584.877	151.029.507
22	7. Chi phí tài chính	25	52.554.517	(980.054.522)	1.282.045.180	2.453.879.730
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		52.554.517	516.166.884	1.282.045.180	2.453.879.730
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	1.819.253.987	3.292.820.639	972.349.077	4.031.996.281
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(22.100.975)	61.462.400	(3.193.767.908)	(3.439.632.321)
31	12. Thu nhập khác	28	3.309.676.527	(12.504.871)	7.340.781.172	3.838.683.885
32	13. Chi phí khác	29	3.065.146.386		3.841.609.869	66.099.915
40	14. Lợi nhuận khác		244.530.141	(12.504.871)	3.499.171.303	3.772.583.970
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		222.429.166	48.957.529	305.403.395	332.951.649
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	-	-	-	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		222.429.166	48.957.529	305.403.395	332.951.649

Phan Thị Chuyên
Người lậpLê Hoàng Minh
Kế toán trưởngHoàng Văn Sơn
Tổng Giám đốc



Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2025



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	51.004.895.673	71.368.324.305
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		51.004.895.673	71.368.324.305
11	4. Giá vốn hàng bán	22	52.298.854.201	68.473.110.122
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(1.293.958.528)	2.895.214.183
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	354.584.877	151.029.507
22	7. Chi phí tài chính	24	1.282.045.180	2.453.879.730
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.282.045.180	2.453.879.730
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	972.349.077	4.031.996.281
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(3.193.767.908)	(3.439.632.321)
31	11. Thu nhập khác	26	7.340.781.172	3.838.683.885
32	12. Chi phí khác	27	3.841.609.869	66.099.915
40	13. Lợi nhuận khác		3.499.171.303	3.772.583.970
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		305.403.395	332.951.649
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		305.403.395	332.951.649


Phan Thị Chuyên
Người lập

Lê Hoàng Minh
Kế toán trưởng

Hoàng Văn Sơn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		305.403.395	332.951.649
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.390.620.006	3.127.981.023
03	- Các khoản dự phòng		(3.626.550.484)	(2.310.816.328)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(354.584.877)	(2.960.784.052)
06	- Chi phí lãi vay		1.282.045.180	2.453.879.730
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(3.066.780)	643.212.022
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		36.895.598.192	35.487.256.032
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		10.807.309.700	2.535.306.248
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(13.680.408.361)	(35.098.732.323)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		91.985.155	152.107.227
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.282.045.180)	(2.453.879.730)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(681.512.920)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		32.829.372.726	583.756.556
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	2.809.754.545
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(500.000.000)	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		354.584.877	151.029.507
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(145.415.123)	2.960.784.052
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		29.877.835.340	63.106.731.383
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(60.201.763.192)	(67.847.516.122)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(784.605)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(30.323.927.852)	(4.741.569.344)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.360.029.751	(1.197.028.736)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		88.386.650	1.285.415.386
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>2.448.416.401</u>	<u>88.386.650</u>


Phan Thị Chuyên
Người lập


Lê Hoàng Minh
Kế toán trưởng


Hoàng Văn Sơn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sông Đà 2 là công ty cổ phần được chuyển đổi theo Quyết định số 2334/QĐ-BXD ngày 19 tháng 12 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được cấp và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236821 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 09 tháng 05 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 144.235.360.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 144.235.360.000 VND; tương đương 14.423.536 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 31 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 55 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: xây dựng các công trình thủy điện; xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng và hạ tầng đô thị; xây dựng đường dây tải điện, trạm biến thế);
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (Chi tiết: xây dựng công trình giao thông: cầu, đường bộ, sân bay, bến cảng); Xây dựng công trình công ích (Chi tiết: xây dựng công trình thủy lợi; đê, đập, hồ chứa nước, hệ thống tưới tiêu); chuẩn bị mặt bằng (Chi tiết: nạo vét và bồi đắp mặt bằng nền công trình, thi công các loại móng công trình bằng phương pháp khoan nổ mìn; thi công cọc khoan nhồi; đóng ép cọc);
- Kinh doanh bất động sản.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm 2025, Công ty đã hoàn tất công tác quyết toán đối với một số công trình đã triển khai trước đó. Trong số này, có những công trình phát sinh chi phí thực tế cao hơn doanh thu được quyết toán, dẫn đến lợi nhuận gộp của Công ty trong kỳ giảm mạnh so với năm 2024.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Sông Đà 2.03	Hà Nội	Hoạt động xây lắp
Ban quản lý Dự án Hồ Xương Rỗng	Thái Nguyên	Kinh doanh bán bất động sản

Thông tin về các công ty con của Công ty, xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán 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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ ... đã được loại trừ toàn bộ.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty, được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con Quý IV năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty/cá Tập đoàn.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính*Ghi nhận ban đầu***Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng của kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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.

2.11 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí liên quan đến công trình và các chi phí phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.20 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

2.21 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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;
- 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 của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.25 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	95.693.874	23.196.852
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.352.722.527	65.189.798
	<u>2.448.416.401</u>	<u>88.386.650</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	47.243.530.000	(47.243.530.000)	47.243.530.000	(47.243.530.000)
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C (1)	47.243.530.000	(47.243.530.000)	47.243.530.000	(47.243.530.000)
Đầu tư vào đơn vị khác	600.000.000	-	600.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Đăkđrinh (2)	600.000.000	-	600.000.000	-
	47.843.530.000	(47.243.530.000)	47.843.530.000	(47.243.530.000)

(1) Công ty TNHH MTV Sông Đà E&C được thành lập và hoạt động tại thành phố Hà Nội, hoạt động trong lĩnh vực xây lắp. Tại thời điểm 31/12/2025, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Sông Đà 2 tại Công ty là 100%, tỷ lệ biểu quyết là 100%.

(2) Khoản góp vốn được ủy thác qua Tổng Công ty Sông Đà vào Công ty Cổ phần Thủy điện Đăkđrinh đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 phê duyệt chủ trương thoái vốn theo Nghị quyết số 77/2021/NQ-DHĐCĐ ngày 29/06/2021.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025

5 . PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Bên liên quan	76.332.784.412	(9.809.230.558)	77.467.784.412	(9.809.230.558)
- Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	3.022.938.501	(3.022.938.501)	3.022.938.501	(3.022.938.501)
- Ban điều hành dự án Thủy điện Hòa Na	383.060.480	(383.060.480)	383.060.480	(383.060.480)
- Ban điều hành dự án thủy điện Xe-ka-mán I (1)	872.955.267	-	872.955.267	-
- Ban điều hành dự án thủy điện Bản Vẽ	3.907.892.145	-	3.907.892.145	-
- Ban điều hành gói thầu số 4 - Tổng Công ty Sông Đà (3)	5.728.416.420	(5.728.416.420)	5.728.416.420	(5.728.416.420)
- Chi nhánh Sông Đà 603 - Công ty Cổ phần Sông Đà 6 (1)	8.925.550.478	-	8.925.550.478	-
- Chi nhánh Sông Đà 406 - Công ty Cổ phần Sông Đà 4 (1)	26.388.570.748	-	26.488.570.748	-
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 10.1	123.487.248	(123.487.248)	123.487.248	(123.487.248)
- Chi nhánh Sông Đà 307 - Công ty Cổ phần Sông Đà 3 (1)	1.643.508.479	-	1.643.508.479	-
- Công ty Cổ phần Sông Đà 27	551.327.909	(551.327.909)	551.327.909	(551.327.909)
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Đà Tây Nguyên (2)	24.785.076.737	-	25.785.076.737	-
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C	-	-	35.000.000	-
b) Bên khác	49.289.044.202	(11.578.536.587)	82.110.458.833	(15.198.295.515)
- Công ty Cổ phần Vinapol	-	-	8.163.327.452	(3.544.230.501)
- Ban quản lý dự án Thủy điện 2 - Tập đoàn Điện lực Việt Nam	6.580.016.335	(6.580.016.335)	9.889.692.100	(6.371.093.449)
- Công ty Lotte Engineering and construction co.,LTD (3)	7.773.909.514	-	10.273.909.514	-
- Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Cường Hà Nội	7.600.611.948	-	14.518.696.643	-
- Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	6.135.545.224	-	4.438.309.153	-
- Ông Nguyễn Việt Nhật	-	-	12.789.347.900	-
BQL Dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông và nông nghiệp tỉnh	6.228.913.097	-	3.232.292.559	-
- Thái Nguyên	-	-	-	-
- Phải thu các đối tượng khác	14.970.048.084	(4.998.520.252)	18.804.883.512	(5.282.971.565)
	125.621.828.614	(21.387.767.145)	159.578.243.245	(25.007.526.073)

5 PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

⁽¹⁾ Đây là các khoản phải thu liên quan đến việc thi công công trình Thủy điện Xe-ka-man 1, trong đó, Tổng Công ty Sông Đà - CTCP là nhà thầu chính, Công ty và các đơn vị thành viên (Ban điều hành dự án Xe-ka-man 1, Công ty Cổ phần Sông Đà 3, Công ty Cổ phần Sông Đà 4, Công ty Cổ phần Sông Đà 6 ...) là nhà thầu phụ cho Tổng Công ty. Nội dung phải thu liên quan đến tiền cấp phối đá dăm, cát nhân tạo, cốt liệu ... để các nhà thầu phụ này thi công. Hiện Tổng Công ty đang chi đạo các đơn vị có liên quan để tập hợp hồ sơ quyết toán gửi Chủ đầu tư xem xét, trong giai đoạn quyết toán công trình, chủ đầu tư sẽ giữ lại các khoản công nợ với Tổng thầu và nhà thầu thi công cho đến khi hoàn thành xong quyết toán. Do đó, giữa Công ty và các đơn vị kê trên đã thỏa thuận khoản công nợ phải thu sẽ được thanh toán trong vòng 45 ngày kể từ ngày Ban điều hành dự án thủy điện Xe-ka-man 1 thanh toán cho các đơn vị này, đến ngày 31/12/2022 phần công nợ Công trình Xekaman đã gán trừ qua Tổng Công ty với số tiền là 17,4 tỷ đồng.

⁽²⁾ Đây là tiền khối lượng xây lắp công trình thủy điện Hà Tây. Do Công ty Cổ phần Sông Đà Tây Nguyên (gọi tắt là "Sông Đà Tây Nguyên) đang gặp khó khăn nên chưa thể thanh toán khoản công nợ nêu trên. Giữa Công ty và Sông Đà Tây Nguyên đã có biên bản làm việc về việc thanh toán công nợ vào ngày 14/03/2024, theo đó, Sông Đà Tây Nguyên dự kiến lịch trả nợ như sau: Năm 2024 tối thiểu 3 tỷ, năm 2025 tối thiểu 4 tỷ, năm 2026 tối thiểu 5 tỷ, năm 2027 tối thiểu 5 tỷ, năm 2029 thanh toán nốt số công nợ còn lại. Đến nay Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Đà Tây Nguyên Cũng không thực hiện đúng cam kết theo biên bản thỏa thuận đã ký. Công ty Cổ phần Sông Đà 2 đang tiến hành khởi kiện để thu hồi khoản công nợ này.

(3) Đây là tiền khối lượng xây lắp công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Công ty CP BCD Group	-	-	5.006.145.314	-
- Công ty CP XD và Thương mại Hòa Thành	2.637.438.994	-	3.562.438.994	-
- Ông Phí Mạnh Ngân	197.426.110	(197.426.110)	197.426.110	(197.426.110)
- Công ty CP XD&ĐT Toàn Dũng	583.304.533	-	2.379.141.843	-
- Các nhà cung cấp khác	1.542.042.360	(152.994.177)	1.462.681.795	(152.994.177)
	4.960.211.997	(350.420.287)	12.607.834.056	(350.420.287)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Trong năm, Công ty cho ông Lê Tuấn Tư vay theo hợp đồng vay vốn số 31.12/2025/HĐVV ngày 31 tháng 12 năm 2025 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 500.000.000 VND;
- + Mục đích vay: cho vay vốn thi công công trình trạm bơm Kim Xá;
- + Thời hạn của hợp đồng: Tối đa 6 tháng kể từ ngày 31/12/2025;
- + Lãi suất cho vay: 7,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 500.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu người lao động	23.182.617	-	26.182.617	-
- Tạm ứng	1.575.912.090	(941.087.385)	2.008.022.807	(1.011.293.860)
- Các khoản tạm ứng phục vụ thi công khó đòi	2.165.257.763	(2.165.257.763)	2.095.051.288	(2.095.051.288)
- Công nợ nhận bàn giao khí sáp nhập	1.067.456.588	(1.067.456.588)	1.067.456.588	(1.067.456.588)
- Phải thu vượt khoản đội thi công	20.079.459.403	(569.666.836)	15.287.893.851	(394.175.081)
- Tạm xác định doanh thu dự án	-	-	1.205.771.910	-
- Phải thu khác	6.236.804.638	(1.944.407.539)	4.621.120.806	(2.126.690.850)
	31.148.073.099	(6.687.876.111)	26.311.499.867	(6.694.667.667)

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

8 .PHẢI THU KHÁC (tiếp)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Công ty CP Sông Đà 207	1.067.456.588	(1.067.456.588)	1.067.456.588	(1.067.456.588)
- Công ty CP Vinapol	-	-	1.205.771.910	-
- Thu vượt khoản thi công Ông Phan Kế Lực	11.639.962.989	-	8.343.099.314	-
- Thu vượt khoản thi công Ông Vũ Văn Chung	6.023.929.406	-	6.375.127.701	-
- Phải thu các bên khác	12.416.724.116	(5.620.419.523)	9.320.044.354	(5.627.211.079)
	31.148.073.099	(6.687.876.111)	26.311.499.867	(6.694.667.667)
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
Ký cược, ký quỹ	413.342.200	-	413.342.200	-
	413.342.200	-	413.342.200	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Kho bạc nhà nước	388.315.000	-	388.315.000	-
- Đối tượng khác	25.027.200	-	25.027.200	-
	413.342.200	-	413.342.200	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C	-	-	154.089.491	-
	-	-	154.089.491	-

Trong năm 2024, Công ty sẽ tiếp tục kiểm tra, xác định rõ và quy trách nhiệm cụ thể từng đối tượng đối với số tiền vượt khoản nêu trên. Kể cả áp dụng các biện pháp pháp lý, biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông, trong đó có phần vốn của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	116.806.300	-	116.806.300	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở đang	45.364.462.928	-	56.171.772.628	-
- Công trình cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi	4.105.727.515	-	4.819.923.653	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

10 .HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công trình Khu đô thị Bảo Ninh 1 - Quảng Bình	35.905.915	-	641.387.224	-
- Công trình thủy điện Nậm Pạc	-	-	2.292.084.513	-
- Công trình 08 căn biệt thự Dương Nội	200.378.976	-	189.341.976	-
- Công trình Kim Xá	381.082.140	-	4.353.550.702	-
- Công trình 69 Lạc Trung	462.485.546	-	-	-
- Dự án Đường Vành đai V đoạn qua Thái Nguyễn	-	-	1.175.864.694	-
- Khu đô thị Vườn cam	-	-	3.684.163.231	-
- Dự án Khu đô thị Hồ Xương Rồng, thành phố Thái Nguyễn (1)	34.405.617.498	-	32.258.955.406	-
- Các công trình khác	5.773.265.338	-	6.756.501.229	-
	45.481.269.228	-	56.288.578.928	-

Trong đó:

(1) Dự án với quy mô tổng cộng là 45,05 ha với mục tiêu đầu tư xây dựng Khu đô thị hoàn chỉnh và đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan theo hướng hiện đại và theo quy hoạch được duyệt tại vị trí phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ theo Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 29/04/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Hồ Xương Rồng, UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Hồ Xương Rồng với thời hạn gia hạn đến hết quý 4 năm 2022.

Số dư dở dang của dự án là tập hợp các chi phí xây dựng hoàn thiện dự án sau khi trừ các chi phí giá vốn đã ghi nhận tương ứng với diện tích dự án đã bán. Hiện tại, dự án vẫn còn một số hạng mục vẫn đang thi công do chưa giải phóng xong mặt bằng và thực hiện bán bất động sản đối với các hạng mục đã hoàn thành. (Xem thêm thuyết minh số 33 - Thông tin khác).

Đến thời điểm hiện tại tổng diện tích đất ở dự kiến bán của dự án là 180.375,49 m², trong đó diện tích đất đã bán của dự án là 148.662,79 m² (trong đó đất kinh doanh thương mại là 127.173,21 m² và đất tái định cư là 21.489,52 m²). Công ty đã ký hợp đồng với các khách hàng của Dự án Khu đô thị Hồ Xương Rồng và nhận ứng trước của khách hàng với số tiền 13 tỷ VND (xem thêm thuyết minh số 13), đã tạm xác định doanh thu tính thuế GTGT và đã nộp thuế tương ứng với tổng diện tích là 1.902,84 m², tổng giá trị hợp đồng dự kiến chưa xuất hóa đơn là 17,26 tỷ VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	7.137.459.000	43.676.390.237	3.466.012.727	52.727.273	54.332.589.237
Số dư cuối năm	7.137.459.000	43.676.390.237	3.466.012.727	52.727.273	54.332.589.237
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.718.712.100	40.043.016.133	2.562.467.452	52.727.273	48.376.922.958
- Khấu hao trong năm	237.915.300	2.020.478.578	132.226.128	-	2.390.620.006
Số dư cuối năm	5.956.627.400	42.063.494.711	2.694.693.580	52.727.273	50.767.542.964
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.418.746.900	3.633.374.104	903.545.275	-	5.955.666.279
Tại ngày cuối năm	1.180.831.600	1.612.895.526	771.319.147	-	3.565.046.273

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.476.412.055 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	20.489.242	13.712.877
Chi phí sửa chữa tài sản	-	9.920.833
Chi phí bảo hiểm	-	10.594.000
Phí sử dụng đường bộ	-	1.424.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	2.941.333
	20.489.242	38.593.043
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	14.039.029	7.796.720
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	21.129.795	101.253.458
Chi phí trả trước dài hạn khác	22.727.273	22.727.273
	57.896.097	131.777.451

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	4.927.418.701	4.927.418.701	4.927.418.701	4.927.418.701
- Công ty CP Sông Đà 12	14.498.086	14.498.086	14.498.086	14.498.086
- Xí nghiệp Sông Đà 10.5 - Công ty CP Sông Đà 10	1.237.245.361	1.237.245.361	1.237.245.361	1.237.245.361
- Công ty CP Sông Đà 9	134.354.749	134.354.749	134.354.749	134.354.749
- Công ty CP Cơ khí - Lắp máy Sông Đà	94.063.956	94.063.956	94.063.956	94.063.956
- CN Công ty CP tư vấn Sông Đà - Trung tâm thí nghiệm XD Sông Đà	448.048.490	448.048.490	448.048.490	448.048.490
- Xí nghiệp Sông Đà 10.3 - Công ty CP Sông Đà 10	428.278.400	428.278.400	428.278.400	428.278.400
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C	2.570.929.659	2.570.929.659	2.570.929.659	2.570.929.659

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

13 .PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>	38.359.362.058	38.359.362.058	45.505.380.467	45.505.380.467
- Công ty CP Đầu tư Sông Đà Việt Đức	1.155.345.050	1.155.345.050	1.855.345.050	1.855.345.050
- Công ty CP Codesco Việt Nam	6.121.334.202	6.121.334.202	9.633.967.842	9.633.967.842
- Công ty CP XD và Thương mại Hòa Thành	1.610.734.039	1.610.734.039	2.170.897.497	2.170.897.497
- Công ty TNHH Á Châu	-	-	2.722.229.916	2.722.229.916
- Các nhà cung cấp khác	29.471.948.767	29.471.948.767	29.122.940.162	29.122.940.162
	43.286.780.759	43.286.780.759	50.432.799.168	50.432.799.168

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Người mua trả tiền trước dự án Hồ Xương Rồng	13.000.621.977	11.821.536.204
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đô thị	-	1.671.485.763
- BQL Dự án ĐTXD các CT giao thông tỉnh Thái Nguyên	-	5.950.677.786
- Các khách hàng khác	868.447.823	629.410.526
	13.869.069.800	20.073.110.279

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	270.639.517	749.111.718	749.896.236	-	-	749.896.236	-	-	-	-	269.854.999
Thuế Thu nhập cá nhân	-	19.032.110	98.515.874	87.517.212	-	-	87.517.212	-	-	-	-	30.030.772
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	232.782.482	162.947.737	-	-	162.947.737	-	-	-	-	69.834.745
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	371.728	371.728	-	-	371.728	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	407.811.718	407.811.718	-	-	407.811.718	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	174.435.468	174.435.468	-	-	174.435.468	-	-	-	-	-
	-	289.671.627	1.663.028.988	1.582.980.099	-	-	1.582.980.099	-	-	-	-	369.720.516

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
- Công trình Đường Vành đai 5 - Thái Nguyên	3.404.063.062	3.431.925.926
- Công trình KĐT Báo Ninh I - Quảng Bình	-	827.712.716
- Công trình 69 Lạc Trung	-	149.885.000
- Công trình Trung tâm tổ chức sự kiện Trống đồng Palace	1.686.818.000	-
- Chi phí phải trả khác	-	1.230.938.170
	<u>5.090.881.062</u>	<u>5.640.461.812</u>

16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	362.272.727	337.500.000
	<u>362.272.727</u>	<u>337.500.000</u>

17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	614.153.171	553.986.685
- Bảo hiểm y tế	327.004	551.947
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	27.016.860	27.016.860
- Tiền thu hồi đền bù khách hàng	1.525.886.286	1.525.886.286
- Phải trả các đội thi công công trình	577.429.924	402.166.579
- Khách hàng đặt cọc xây nhà	536.000.000	468.500.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.220.476.571	2.035.015.057
	<u>5.501.289.816</u>	<u>5.013.123.414</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025

18 . VAY NGẮN HẠN VÀ VAY DÀI HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	35.625.847.852	35.625.847.852	29.877.835.340	59.603.683.192	5.900.000.000	5.900.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	33.125.847.852	33.125.847.852	25.077.835.340	58.203.683.192	-	-
- Ông Dới Mạnh Ngọc (1)	2.200.000.000	2.200.000.000	-	-	2.200.000.000	2.200.000.000
- Ông Lê Tuấn Tu	300.000.000	300.000.000	-	300.000.000	-	-
- Ông Lê Công Tuấn	-	-	100.000.000	100.000.000	-	-
- Ông Phạm Quang Thơm (2)	-	-	4.700.000.000	1.000.000.000	3.700.000.000	3.700.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	149.520.000	149.520.000	-	149.520.000	-	-
- Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	149.520.000	149.520.000	-	149.520.000	-	-
	35.775.367.852	35.775.367.852	29.877.835.340	59.753.203.192	5.900.000.000	5.900.000.000
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	598.080.000	598.080.000	-	598.080.000	-	-
	598.080.000	598.080.000	-	598.080.000	-	-
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(149.520.000)	(149.520.000)	-	(149.520.000)	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	448.560.000	448.560.000	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025

18 . VAY NGẮN HẠN VÀ VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

- (1) Hợp đồng vay vốn số CL-20-12B/HĐVV/2021, với các điều khoản chi tiết như sau:
- + Số tiền cho vay: 2.200.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: để phục vụ cho việc thực hiện dự án Khu đô thị Hồ Xương Rồng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày Công ty nhận đủ khoản vay;
 - + Lãi suất cho vay: 0%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.200.000.000 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp;
- (2) Hợp đồng vay vốn số 03/2025/HĐVV ngày 17 tháng 9 năm 2025, với các điều khoản chi tiết như sau:
- + Số tiền cho vay: 4.700.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: cho vay vốn trả nợ Ngân hàng BIDV Hà Đông để rút tài sản thế chấp;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 08 tháng kể từ ngày Công ty nhận đủ khoản vay;
 - + Lãi suất cho vay: 6,9%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 3.700.000.000 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	144.235.360.000	15.704.407.780	24.059.867.940	(74.368.878.892)	109.630.756.828
Lãi trong năm trước	-	-	-	332.951.649	332.951.649
Số dư cuối năm trước	144.235.360.000	15.704.407.780	24.059.867.940	(74.035.927.243)	109.963.708.477
Số dư đầu năm nay	144.235.360.000	15.704.407.780	24.059.867.940	(74.035.927.243)	109.963.708.477
Lỗ trong năm nay	-	-	-	305.403.395	305.403.395
Số dư cuối năm nay	144.235.360.000	15.704.407.780	24.059.867.940	(73.730.523.848)	110.269.111.872

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	58.800.000.000	40,77%	58.800.000.000	40,77%
Ông Kang Byung Gyu	8.500.000.000	5,89%	8.500.000.000	5,89%
Ông Dương Ngọc Hải	6.622.290.000	4,59%	17.801.290.000	12,34%
Ông Bùi Xuân Ngọc	-	0,00%	7.997.000.000	5,54%
Ông Hoàng Văn Sơn	10.610.060.000	7,36%	10.610.060.000	7,36%
Ông Nguyễn Văn Cường	28.027.000.000	19,43%	-	0,00%
Các cổ đông khác	31.676.010.000	21,96%	40.527.010.000	28,10%
	144.235.360.000	100%	144.235.360.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>144.235.360.000</i>	<i>144.235.360.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>144.235.360.000</i>	<i>144.235.360.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	<i>27.016.860</i>	<i>27.801.465</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	<i>-</i>	<i>(784.605)</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>-</i>	<i>(784.605)</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	<i>27.016.860</i>	<i>27.016.860</i>

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.423.536	14.423.536
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	14.423.536	14.423.536
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>14.423.536</i>	<i>14.423.536</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.423.536	14.423.536
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>14.423.536</i>	<i>14.423.536</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	24.059.867.940	24.059.867.940
	24.059.867.940	24.059.867.940

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**a) Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội tại vị trí Km10, đường Nguyễn Trãi, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích kinh doanh đến hết ngày 24/12/2057. Diện tích khu đất thuê là 592,8 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	352,99	381,59

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	1.085.419.554
Doanh thu hoạt động xây lắp	48.104.681.038	66.343.496.236
Doanh thu cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	2.900.214.635	3.939.408.515
	<u>51.004.895.673</u>	<u>71.368.324.305</u>

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.051.725.149
Giá vốn hoạt động xây lắp	49.753.251.900	63.758.740.029
Giá vốn cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	999.852.093	3.662.644.944
Khấu hao tài sản cố định không phục vụ sản xuất kinh doanh	1.545.750.208	-
	<u>52.298.854.201</u>	<u>68.473.110.122</u>

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	354.584.877	151.029.507
	<u>354.584.877</u>	<u>151.029.507</u>

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.282.045.180	2.453.879.730
	<u>1.282.045.180</u>	<u>2.453.879.730</u>

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	181.597.874	310.370.181
Chi phí nhân công	2.127.616.681	3.843.749.831
Chi phí khấu hao tài sản cố định	370.141.428	370.141.428
Thuế, phí, lệ phí	290.276.417	301.315.342
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng	(3.626.550.484)	(2.310.816.328)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	924.220.147	860.587.094
Chi phí khác bằng tiền	705.047.014	656.648.733
	<u>972.349.077</u>	<u>4.031.996.281</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

26 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	2.809.754.545
Thu nhập từ công nợ không phải trả, phạt hợp đồng	7.340.745.309	1.026.429.340
Thu nhập khác	35.863	2.500.000
	7.340.781.172	3.838.683.885

27 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt, thuế phí nộp bổ sung	337.393.756	49.512.521
Phí Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam	132.423.984	-
Phạt quyết toán dự án	3.309.675.765	-
Chi phí khác	62.116.364	16.587.394
	3.841.609.869	66.099.915

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	305.403.395	332.951.649
Các khoản điều chỉnh tăng	1.678.174.192	66.099.915
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	<i>1.678.174.192</i>	<i>66.099.915</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.983.577.587)	(399.051.564)
- <i>Chuyển lỗ các năm trước</i>	<i>(1.983.577.587)</i>	<i>(399.051.564)</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	-	681.512.920
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	-	(681.512.920)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	-	-

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.216.986.231	25.684.750.840
Chi phí nhân công	9.255.990.147	9.816.985.418
Chi phí khấu hao tài sản cố định	844.869.798	3.127.981.023
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.818.246.275	31.625.497.027
Chi phí khác bằng tiền	2.023.220.803	2.145.845.966
	66.159.313.254	72.401.060.274

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền	2.352.722.527	-	-	2.352.722.527
Phải thu khách hàng, phải thu khác	128.694.258.457	413.342.200	-	129.107.600.657
	131.046.980.984	413.342.200	-	131.460.323.184
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền	65.189.798	-	-	65.189.798
Phải thu khách hàng, phải thu khác	154.187.549.372	413.342.200	-	154.600.891.572
	154.252.739.170	413.342.200	-	154.666.081.370

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý IV năm 2025

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	5.900.000.000	-	-	5.900.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	48.788.070.575	-	-	48.788.070.575
Chi phí phải trả	5.090.881.062	-	-	5.090.881.062
	<u>59.778.951.637</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59.778.951.637</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	35.775.367.852	448.560.000	-	36.223.927.852
Phải trả người bán, phải trả khác	55.445.922.582	-	-	55.445.922.582
Chi phí phải trả	5.640.461.812	-	-	5.640.461.812
	<u>96.861.752.246</u>	<u>448.560.000</u>	<u>-</u>	<u>97.310.312.246</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

31 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km10, đường Nguyễn Trãi, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025

32 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	-	48.104.681.038	2.900.214.635	51.004.895.673
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	(1.648.570.862)	354.612.334	(1.293.958.528)
Tài sản bộ phận	36.022.207.128	150.396.030.921	-	186.418.238.049
Tài sản không phân bổ	-	-	-	600.000.000
Tổng tài sản	36.022.207.128	150.396.030.921	-	187.018.238.049
Nợ phải trả bộ phận	22.038.813.189	48.440.592.472	-	70.479.405.661
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	6.269.720.516
Tổng nợ phải trả	22.038.813.189	48.440.592.472	-	76.749.126.177

Theo khu vực địa lý

Do toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không thực hiện lập và trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

33 . THÔNG TIN KHÁC

Theo thông báo số 1113/TB-TTCT ngày 15/07/2021 của Thanh tra Chính Phủ về kết luận thanh tra công tác, quản lý sử dụng đất đai, đầu tư xây dựng và khai thác tài nguyên, khoáng sản của tỉnh Thái Nguyên, trong đó có kết luận liên quan đến dự án "Khu đô thị Hồ Xương Rồng, Thành phố Thái Nguyên" do Công ty Cổ phần Sông Đà 2 là chủ đầu tư.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang triển khai kinh doanh dự án bình thường theo các văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh Thái Nguyên. Mặt khác, Công ty đã phối hợp với UBND tỉnh Thái Nguyên thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch đối với một phần diện tích tái định cư theo quy định và tổng hợp những tài liệu pháp lý để tính toán giá trị chi trả tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư.

34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Phan Thị Chuyên Lê Hoàng Minh Hoàng Văn Sơn
Người lập Kế toán trưởng Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
SÔNG ĐÀ

2 P

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN SÔNG ĐÀ 2
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG
TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG
ĐÀ 2,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:0500236821,
E=cksdaiphat@gmail.com,
Phone=0964892307
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026.01.29 17:16:27+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0