

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại Ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		184.716.434.707	179.499.775.158
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	51.663.658	2.448.416.401
111	1. Tiền		51.663.658	2.448.416.401
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	4.500.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		136.378.463.237	133.804.050.167
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	128.739.569.301	125.621.828.614
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	4.893.304.691	4.960.211.997
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	-	500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	31.171.652.788	31.148.073.099
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(28.426.063.543)	(28.426.063.543)
140	IV. Hàng tồn kho	9	42.797.848.645	42.599.090.907
141	1. Hàng tồn kho		42.797.848.645	42.599.090.907
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		988.459.167	648.217.683
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	11.391.667	20.489.242
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		977.067.500	627.728.441
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.537.738.918	7.518.462.891
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		388.315.000	413.342.200
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	388.315.000	413.342.200
220	II. Tài sản cố định		3.277.198.835	3.565.046.273
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.277.198.835	3.565.046.273
222	- Nguyên giá		54.332.589.237	54.332.589.237
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(51.055.390.402)	(50.767.542.964)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.882.178.321	2.882.178.321
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.882.178.321	2.882.178.321
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
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
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		390.046.762	57.896.097
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	390.046.762	57.896.097
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		192.254.173.625	187.018.238.049

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại Ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		81.873.697.927	76.749.126.177
310	I. Nợ ngắn hạn		81.873.697.927	76.749.126.177
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	53.804.532.947	43.286.780.759
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	13.869.069.800	13.869.069.800
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	166.175.005	369.720.516
314	4. Phải trả người lao động		1.502.999.710	2.369.111.497
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	3.853.050.463	5.090.881.062
316	5. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	5. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	308.000.000	362.272.727
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	6.169.870.002	5.501.289.816
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	2.200.000.000	5.900.000.000
330	II. Nợ dài hạn		-	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		110.380.475.698	110.269.111.872
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	110.380.475.698	110.269.111.872
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		(73.619.160.022)	(73.730.523.848)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(73.730.523.848)	(74.035.927.243)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		111.363.826	305.403.395
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		192.254.173.625	187.018.238.049

Phan Thị Chuyên
Người lập


Lê Hoàng Minh
Kế toán trưởng


Hoàng Văn Sơn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	4.901.321.922	17.644.355.950
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.901.321.922	17.644.355.950
11	4. Giá vốn hàng bán	22	3.775.613.804	18.719.458.233
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.125.708.118	(1.075.102.283)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	35.519.542	212.262.282
22	7. Chi phí tài chính	24	77.639.178	548.943.512
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		77.639.178	548.943.512
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	891.591.720	(1.835.543.602)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		191.996.762	423.760.089
31	11. Thu nhập khác	26	186.010.214	-
32	12. Chi phí khác	27	266.643.150	330.520.955
40	13. Lợi nhuận khác		(80.632.936)	(330.520.955)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		111.363.826	93.239.134
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		<u>111.363.826</u>	<u>93.239.134</u>


Phan Thị Chuyêp
Người lập


Lê Hoàng Minh
Kế toán trưởng


Hoàng Văn Sơn
Tổng Giám đốc



Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2026
			VND	VND		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	4.901.321.922	17.644.355.950	4.901.321.922	17.644.355.950
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.901.321.922	17.644.355.950	4.901.321.922	17.644.355.950
11	4. Giá vốn hàng bán	22	3.775.613.804	18.719.458.233	3.775.613.804	18.719.458.233
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.125.708.118	(1.075.102.283)	1.125.708.118	(1.075.102.283)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	35.519.542	212.262.282	35.519.542	212.262.282
22	7. Chi phí tài chính	24	77.639.178	548.943.512	77.639.178	548.943.512
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		77.639.178	548.943.512	77.639.178	548.943.512
25	8. Chi phí bán hàng		-	-		
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	891.591.720	(1.835.543.602)	891.591.720	(1.835.543.602)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		191.996.762	423.760.089	191.996.762	423.760.089
31	11. Thu nhập khác	26	186.010.214	-	186.010.214	-
32	12. Chi phí khác	27	266.643.150	330.520.955	266.643.150	330.520.955
40	13. Lợi nhuận khác		(80.632.936)	(330.520.955)	(80.632.936)	(330.520.955)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		111.363.826	93.239.134	111.363.826	93.239.134
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		111.363.826	93.239.134	111.363.826	93.239.134

Phan Thị Chuyên
Người lập

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2026

Lê Hoàng Minh
Kế toán trưởngHoàng Văn Sơn
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		111.363.826	93.239.134
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		287.847.438	734.846.586
03	- Các khoản dự phòng		-	(2.900.000.000)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(35.519.542)	(212.262.282)
06	- Chi phí lãi vay		77.639.178	548.943.512
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		441.330.900	(1.735.233.050)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(3.234.583.338)	10.357.254.340
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(198.757.738)	3.783.388.849
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		9.125.027.750	(11.097.468.567)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(323.053.090)	(1.532.343.179)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(77.639.178)	(548.943.512)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		35.858.409	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.768.183.715	(773.345.119)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	0. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác, gửi tiết kiệm		(4.500.000.000)	-
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		35.519.542	212.262.282
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(4.464.480.458)	212.262.282
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	16.187.787.475
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(3.700.000.000)	(15.519.653.972)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(456.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(3.700.456.000)	668.133.503


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


Năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.396.752.743)	107.050.666
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.448.416.401	88.386.650
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>51.663.658</u>	<u>195.437.316</u>


Phan Thị Chuyên
Người lập


Lê Hoàng Minh
Kế toán trưởng


Hoàng Văn Sơn
Tổng Giám đốc



Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2026

1. 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 (Nay là Sở Tài chính 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: Km 10, 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 03 năm 2026 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 03 năm 2026 là: 31 người (tại Ngày 31 tháng 03 năm 2025 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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Xí nghiệp Sông Đà 2.03

Ban quản lý Dự án Hồ Xương Rồng

Địa chỉ

Hà Nội

Thái Nguyên

Hoạt động kinh doanh chính

Hoạt động xây lắp

Kinh doanh bán bất động sản

Thông tin về 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2015 của Bộ Tài chính.

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.

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 Công ty con Quý I năm 2026 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.

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, các khoản cho vay. 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 là tiền gửi tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng là 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 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 căn cứ 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 khế 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 là 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

Quý I năm 2026, 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 Lũy kế đến 31/03/2026 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng lũy kế đến 31/03/2026.

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>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Tiền mặt	17.291.897	95.693.874
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.371.761	2.352.722.527
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
	<u><u>51.663.658</u></u>	<u><u>2.448.416.401</u></u>

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

Quý I năm 2026

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	4.500.000.000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.500.000.000	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư	-	-	-	-
	4.500.000.000	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2026

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	31/03/2026		01/01/2026	
	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 Đăkdrinh (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 Đăkdrinh 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

Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2026

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Bên liên quan	76.132.784.412	(9.809.230.558)	76.332.784.412	(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-man 1 (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)	26.188.570.748	-	26.388.570.748	-
- 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	-	24.785.076.737	-
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C	-	-	-	-
b) Bên khác	52.606.784.889	(11.578.536.587)	49.289.044.202	(11.578.536.587)
- Công ty Cổ phần Vinapol	-	-	-	-
- Ban quản lý dự án Thủy điện 2 - Tập đoàn Điện lực Việt Nam	6.580.016.335	(6.371.093.449)	6.580.016.335	(6.371.093.449)
- Công ty Lotte Engineering and construction Co.,Ltd (3)	140.000.000	-	7.773.909.514	-
- Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Cường Hà Nội	4.305.796.811	-	7.600.611.948	-
- Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	6.135.545.224	-	6.135.545.224	-
- Ông Nguyễn Việt Nhật	-	-	-	-
- BQL Dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông và nông nghiệp tỉnh Thái Nguyên	6.228.913.097	-	6.228.913.097	-
- Phải thu các đối tượng khác	29.216.513.422	(5.207.443.138)	14.970.048.084	(5.207.443.138)
	128.739.569.301	(21.387.767.145)	125.621.828.614	(21.387.767.145)

5 PHẢI THU NGẮN 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, cốt liệu ... để các nhà thầu này thi công. Theo Công văn số 162/TCT-QLKTCN ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP, hiện nay Công ty đang phối hợp cùng 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 kể 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.
- (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 01/07/2019, theo đó, Sông Đà Tây Nguyên đang trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án tái cấu trúc công ty, Sông Đà Tây Nguyên cam kết sẽ thanh toán công nợ trong vòng 60 ngày kể từ ngày phương án tái cấu trúc được phê duyệt.
- (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 I năm 2026

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Công ty CP BCD Group	-	-	-	-
- Công ty CP XD và Thương mại Hòa Thành	1.742.364.488	-	2.637.438.994	-
- Ông Phí Mạnh Ngân	197.426.110	(197.426.110)	197.426.110	(197.426.110)
- Công ty CP XD&ĐT Toàn Dững	283.304.533	-	583.304.533	-
- Các nhà cung cấp khác	2.670.209.560	(152.994.177)	1.542.042.360	(152.994.177)
	4.893.304.691	(350.420.287)	4.960.211.997	(350.420.287)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) <i>Chi tiết theo nội dung</i>				
- Phải thu người lao động	-	-	23.182.617	-
- Tạm ứng	1.732.341.523	(941.087.385)	1.575.912.090	(941.087.385)
- Các khoản tạm ứng phục vụ thi công khó đòi	2.165.257.763	(2.165.257.763)	2.165.257.763	(2.165.257.763)
- Công nợ nhận bàn giao khi sáp nhập	1.067.456.588	(1.067.456.588)	1.067.456.588	(1.067.456.588)
- Phải thu đội thi công (*)	18.974.737.184	(569.666.836)	20.079.459.403	(569.666.836)
- Tạm xác định doanh thu dự án	19.701.575	-	-	-
- Phải thu khác	7.212.158.155	(1.944.407.539)	6.236.804.638	(1.944.407.539)
	31.171.652.788	(6.687.876.111)	31.148.073.099	(6.687.876.111)

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

Quý I năm 2026

8 .PHẢI THU KHÁC (tiếp)

	31/03/2026		01/01/2026	
	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	-	-	-	-
- Thu đội thi công Ông Phan Kế Lược (*)	12.473.383.341	-	11.639.962.989	-
- Thu đội thi công Ông Vũ Văn Chung (*)	4.919.207.187	-	6.023.929.406	-
- Phải thu các bên khác	12.711.605.672	(5.620.419.523)	12.416.724.116	(5.620.419.523)
	31.171.652.788	(6.687.876.111)	31.148.073.099	(6.687.876.111)
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
Ký cược, ký quỹ	388.315.000	-	413.342.200	-
	388.315.000	-	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	-
	388.315.000	-	413.342.200	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C	-	-	-	-
	-	-	-	-

(*) Trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục kiểm tra, xác định rõ và quy trách nhiệm cụ thể từng đối tượng đối với số tiền nêu trên với tổng số tiền 20,079 tỷ VND, 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 I năm 2026

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	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 dang	42.681.042.345	-	42.482.284.607	-
- Công trình cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi	4.105.727.515	-	4.105.727.515	-

9 .HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công trình Khu đô thị Bào Ninh I - Quảng Bình	35.905.915	-	35.905.915	-
- Công trình thủy điện Nậm Pạc	-	-	-	-
- Công trình 08 căn biệt thự Dương Nội	-	-	200.378.976	-
- Công trình Kim Xá	584.726.692	-	381.082.140	-
- Công trình 69 Lạc Trung	-	-	462.485.546	-
- Dự án Đường Vành đai V đoạn qua Thái Nguyên	-	-	-	-
- Khu đô thị Vườn cam	-	-	-	-
- Dự án Khu đô thị Hồ Xương Rồng, thành phố Thái Nguyên (1)	34.405.617.498	-	34.405.617.498	-
- Các công trình khác	3.549.064.725	-	2.891.087.017	-
	42.797.848.645	-	42.599.090.907	-

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 32 - 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 14), 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

Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2026

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
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
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	5.956.627.400	42.063.494.711	2.694.693.580	52.727.273	50.767.542.964
- Khấu hao trong năm	59.478.825	195.312.081	33.056.532	-	287.847.438
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	6.016.106.225	42.258.806.792	2.727.750.112	52.727.273	51.055.390.402
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.180.831.600	1.612.895.526	771.319.147	-	3.565.046.273
Tại ngày cuối năm	1.121.352.775	1.417.583.445	738.262.615	-	3.277.198.835

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 I năm 2026

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	11.391.667	20.489.242
Chi phí sửa chữa tài sản	-	-
Chi phí bảo hiểm	-	-
Phí sử dụng đường bộ	-	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	-
	<u>11.391.667</u>	<u>20.489.242</u>
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	14.039.029
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	18.488.571	21.129.795
Chi phí trả trước dài hạn khác	371.558.191	22.727.273
	<u>390.046.762</u>	<u>57.896.097</u>

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/03/2026</u>		<u>01/01/2026</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	4.327.202.030	4.327.202.030	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	513.251.160	513.251.160	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	1.905.510.318	1.905.510.318	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 I năm 2026

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>	49.477.330.917	49.477.330.917	38.359.362.058	42.783.150.551
- Công ty CP Đầu tư Sông Đà Việt Đức	905.345.050	905.345.050	1.155.345.050	1.855.345.050
- Công ty CP Codesco Việt Nam	4.932.620.100	4.932.620.100	6.121.334.202	9.633.967.842
- Công ty CP XD và Thương mại Hòa Thành	1.610.734.039	1.610.734.039	1.610.734.039	2.170.897.497
- Các nhà cung cấp khác	42.028.631.728	42.028.631.728	29.471.948.767	29.122.940.162
	<u>53.804.532.947</u>	<u>53.804.532.947</u>	<u>43.286.780.759</u>	<u>47.710.569.252</u>

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Người mua trả tiền trước dự án Hồ Xương Rồng	13.000.621.977	13.000.621.977
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đô thị	-	-
- BQL Dự án ĐTXD các CT giao thông tỉnh Thái Nguyên	-	-
- Các khách hàng khác	868.447.823	868.447.823
	<u>13.869.069.800</u>	<u>13.869.069.800</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2026

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	-	269.854.999	351.326.819	532.804.040	-	-	88.377.778	-	-	-	-	88.377.778
Thuế Thu nhập cá nhân	-	30.030.772	1.731.655	23.799.945	-	-	7.962.482	-	-	-	-	7.962.482
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	69.834.745	-	-	-	-	69.834.745	-	-	-	-	69.834.745
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	369.720.516	353.058.474	556.603.985	-	-	166.175.005	-	-	-	-	166.175.005

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính 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 I năm 2026

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
- Công trình Đường Vành đai 5 - Thái Nguyên	3.404.063.062	3.404.063.062
- Công trình KĐT Bảo Ninh 1 - Quảng Bình	-	-
- Công trình 69 Lạc Trung	-	-
- Công trình Trung tâm tổ chức sự kiện Trống đồng Palace	448.987.401	1.686.818.000
- Chi phí phải trả khác	-	-
	<u>3.853.050.463</u>	<u>5.090.881.062</u>

16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	308.000.000	362.272.727
	<u>308.000.000</u>	<u>362.272.727</u>

17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	614.153.171	614.153.171
- Bảo hiểm y tế	327.004	327.004
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	26.560.860	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	577.429.924
- Khách hàng đặt cọc xây nhà	503.000.000	536.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.922.512.757	2.220.476.571
	<u>6.169.870.002</u>	<u>5.501.289.816</u>

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 kỳ là: 2.200.000.000 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: tin chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
Quý I năm 2026**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	(74.035.927.243)	109.963.708.477
Lãi trong năm trước	-	-	-	305.403.395	305.403.395
Số dư cuối năm trước	144.235.360.000	15.704.407.780	24.059.867.940	(73.730.523.848)	110.269.111.872
Số dư đầu năm nay	144.235.360.000	15.704.407.780	24.059.867.940	(73.730.523.848)	110.269.111.872
Lỗ trong năm nay	-	-	-	111.363.826	111.363.826
Số dư cuối năm nay	144.235.360.000	15.704.407.780	24.059.867.940	(73.619.160.022)	110.380.475.698

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%	6.622.290.000	4,59%
Ông Bùi Xuân Ngọc	-	0,00%	-	0,00%
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%	28.027.000.000	19,43%
Các cổ đông khác	31.676.010.000	21,96%	31.676.010.000	21,96%
	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 I năm 2026

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

	<u>Quý I năm 2026</u>	<u>Quý I năm 2025</u>
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	144.235.360.000	144.235.360.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
- <i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<u>144.235.360.000</u>	<u>144.235.360.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	27.016.860	27.016.860
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(456.000)	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	<u>26.560.860</u>	<u>27.016.860</u>

d) Cổ phiếu

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
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>	14.423.536	14.423.536
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.423.536	14.423.536
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.423.536	14.423.536
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	24.059.867.940	24.059.867.940
	<u>24.059.867.940</u>	<u>24.059.867.940</u>

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 (nay là Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường 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

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
- Đồng đô la Mỹ (USD)	346,39	352,99

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	1.567.687.582	1.367.687.582

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

Quý I năm 2026

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

	<u>Quý I năm 2026</u>	<u>Quý I năm 2025</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	-
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.911.016.468	17.402.747.355
Doanh thu cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	990.305.454	241.608.595
	<u>4.901.321.922</u>	<u>17.644.355.950</u>

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý I năm 2026</u>	<u>Quý I năm 2025</u>
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	-
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.580.301.723	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	195.312.081	18.630.504.177
Khấu hao tài sản cố định không phục vụ sản xuất kinh doanh	-	88.954.056
	<u>3.775.613.804</u>	<u>18.719.458.233</u>

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý I năm 2026</u>	<u>Quý I năm 2025</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	35.519.542	212.262.282
	<u>35.519.542</u>	<u>212.262.282</u>

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý I năm 2026</u>	<u>Quý I năm 2025</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	77.639.178	548.943.512
	<u>77.639.178</u>	<u>548.943.512</u>

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý I năm 2026</u>	<u>Quý I năm 2025</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.427.903	46.948.573
Chi phí nhân công	647.126.650	549.503.011
Chi phí khấu hao tài sản cố định	95.176.581	92.535.357
Thuế, phí, lệ phí	7.819.330	17.003.410
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	-	(2.900.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.556.768	217.266.986
Chi phí khác bằng tiền	66.484.488	141.199.061
	<u>891.591.720</u>	<u>(1.835.543.602)</u>

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

Quý I năm 2026

26 . THU NHẬP KHÁC

	<u>Quý I năm 2026</u>	<u>Quý I năm 2025</u>
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu nhập từ công nợ không phải trả, phạt hợp đồng	-	-
Thu nhập khác	186.010.214	-
	<u>186.010.214</u>	<u>-</u>

27 . CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý I năm 2026</u>	<u>Quý I năm 2025</u>
	VND	VND
Các khoản bị phạt, thuế phí nộp bổ sung	-	330.520.955
Phí Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam	-	-
Phạt quyết toán dự án	-	-
Chi phí khác	266.643.150	-
	<u>266.643.150</u>	<u>330.520.955</u>

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Quý I năm 2026</u>	<u>Quý I năm 2025</u>
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	111.363.826	93.239.134
Các khoản điều chỉnh tăng	-	10.930.635
- Chi phí không hợp lệ	-	10.930.635
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.078.713.942)	(399.051.564)
- Chuyển lỗ các năm trước	(3.078.713.942)	(399.051.564)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(2.967.350.116)	(294.881.795)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	<u>-</u>	<u>-</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	<u>-</u>	<u>-</u>

29 . 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 rủi ro thị trường là rủi ro về 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 31/03/2026				
Tiền	34.371.761	-	-	34.371.761
Phải thu khách hàng, phải thu khác	131.835.578.833	388.315.000	-	132.223.893.833
Các khoản cho vay	-	-	-	-
	131.869.950.594	388.315.000	-	132.258.265.594
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền	2.352.722.527	-	-	2.352.722.527
Phải thu khách hàng	128.694.258.457	413.342.200	-	129.107.600.657
Các khoản cho vay	500.000.000	-	-	500.000.000
	131.546.980.984	413.342.200	-	131.960.323.184

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.

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:

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

Quý I năm 2026

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
Vay và nợ	2.200.000.000	-	-	2.200.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	60.274.402.949	-	-	60.274.402.949
Chi phí phải trả	3.853.050.463	-	-	3.853.050.463
	66.327.453.412	-	-	66.327.453.412
Tại ngày 01/01/2026				
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
	59.778.951.637	-	-	59.778.951.637

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.

30 . 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.

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

Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
Quý I năm 2026**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	-	3.911.016.468	990.305.454	4.901.321.922
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	330.714.745	794.993.373	1.125.708.118
Tài sản bộ phận	35.125.904.847	156.828.268.778	-	191.954.173.625
Tài sản không phân bổ	-	-	-	600.000.000
Tổng tài sản	35.125.904.847	156.828.268.778	-	192.554.173.625
Nợ phải trả bộ phận	35.101.757.665	44.705.765.257	-	79.807.522.922
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	2.366.175.005
Tổng nợ phải trả	35.101.757.665	44.705.765.257	-	82.173.697.927

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 . 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 2025 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 22 tháng 04 năm 2026