

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06-43
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-43

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà 2 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch
Ông Bùi Xuân Ngọc	Thành viên
Ông Lê Văn Toàn	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Luật	Thành viên
Ông Hoàng Văn Sơn	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hoàng Văn Sơn	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Toàn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Duy Hường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/07/2025

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Bình Lục	Trưởng ban
Ông Lê Tuấn Việt	Thành viên
Ông Đỗ Xuân Hoàng	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Hoàng Văn Sơn – Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Hoàng Văn Sơn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

Số: 120226.002/BCTC.KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Sông Đà 2**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Sông Đà 2 được lập ngày 12 tháng 02 năm 2026, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Do đặc thù hoạt động xây lắp, đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty chưa thể xác nhận số dư một số khoản phải thu với tổng giá trị 34,56 tỷ đồng và một số khoản phải trả với tổng giá trị 49,34 tỷ đồng. Trong số các khoản phải thu đến 31/12/2025 có một số khoản phải thu tồn đọng kéo dài với tổng giá trị 4,99 tỷ VND (Ban điều hành dự án thủy điện Xe-ka-man 1 là 0,87 tỷ VND; Ban điều hành dự án thủy điện Bản Vẽ là 3,9 tỷ VND; Ban quản lý dự án Thủy điện 2 - Tập đoàn Điện lực Việt Nam là 0,2 tỷ VND) chưa được trích lập dự phòng, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của Ban Giám đốc công ty đối với các khoản phải thu này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sông Đà 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biển

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Nguyễn Tuấn Anh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5305-2025-002-1

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		215.938.917.622	286.401.658.969
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.527.153.550	1.140.793.563
111	1. Tiền		4.527.153.550	1.140.793.563
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		156.032.825.636	214.728.756.749
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	153.675.011.406	216.858.747.310
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	4.983.762.781	13.632.934.209
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	62.162.741.927	59.733.913.390
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(67.380.493.507)	(77.588.641.189)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	9	2.091.803.029	2.091.803.029
140	IV. Hàng tồn kho	11	53.545.040.627	66.703.590.966
141	1. Hàng tồn kho		53.545.040.627	66.703.590.966
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.833.897.809	3.828.517.691
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	505.468.178	1.017.571.979
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.328.429.631	2.810.945.712
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.908.648.595	10.375.513.438
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.553.037.147	1.032.242.816
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.553.037.147	1.032.242.816
220	II. Tài sản cố định		4.697.715.351	7.848.364.611
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	4.590.955.351	7.848.364.611
222	- Nguyên giá		83.206.281.716	92.382.003.735
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(78.615.326.365)	(84.533.639.124)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	106.760.000	-
228	- Nguyên giá		106.760.000	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	600.000.000	600.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		600.000.000	600.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		57.896.097	894.906.011
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	57.896.097	894.906.011
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		222.847.566.217	296.777.172.407

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT***Tại 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		141.621.025.191	223.263.941.900
310	I. Nợ ngắn hạn		141.621.025.191	222.036.552.935
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	62.098.680.443	80.050.983.847
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	16.908.086.943	28.691.355.687
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	12.268.554.860	20.425.561.955
314	4. Phải trả người lao động		4.484.227.841	4.132.556.028
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	21.090.165.665	18.580.919.463
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	362.272.727	337.500.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	6.087.564.799	6.811.836.190
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	18.316.314.672	63.000.682.524
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.157.241	5.157.241
330	II. Nợ dài hạn		-	1.227.388.965
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	-	448.560.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn		-	778.828.965
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		81.226.541.026	73.513.230.507
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	81.226.541.026	73.513.230.507
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
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		7.389.630.601	7.389.630.601
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		24.957.109.862	24.957.109.862
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(111.059.967.217)	(118.773.277.736)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(118.632.755.298)	(112.816.680.308)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		7.572.788.081	(5.956.597.428)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		222.847.566.217	296.777.172.407

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

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	104.497.142.807	146.489.835.793
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		104.497.142.807	146.489.835.793
11	4. Giá vốn hàng bán	25	86.896.913.458	136.478.758.833
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.600.229.349	10.011.076.960
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	358.061.760	153.699.415
22	7. Chi phí tài chính	27	3.572.045.180	4.891.082.497
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.572.045.180	4.891.082.497
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	28	1.064.789.144	1.299.045.634
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	79.095.457	7.348.376.650
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.242.361.328	(3.373.728.406)
31	12. Thu nhập khác	30	9.592.747.076	4.212.810.099
32	13. Chi phí khác	31	15.262.320.323	6.795.679.121
40	14. Lợi nhuận khác		(5.669.573.247)	(2.582.869.022)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.572.788.081	(5.956.597.428)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	-	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		7.572.788.081	(5.956.597.428)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		7.572.788.081	(5.956.597.428)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		-	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		525	(413)

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

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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		7.572.788.081	(5.956.597.428)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.161.617.837	4.167.584.071
03	- Các khoản dự phòng		(10.846.454.209)	(2.366.716.328)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(975.343.477)	(2.963.453.960)
06	- Chi phí lãi vay		3.572.045.180	4.891.082.497
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.484.653.412	(2.228.101.148)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		70.365.800.545	23.764.694.609
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		13.158.550.339	32.322.722.381
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(37.977.323.730)	(40.450.543.469)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.349.113.715	447.603.643
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.282.045.180)	(3.056.297.680)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(43.836.162)	(868.338.067)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		48.054.912.939	9.931.740.269
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(106.760.000)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		713.073.140	2.809.754.545
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(500.000.000)	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		358.061.760	153.699.415
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		464.374.900	2.963.453.960
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		(75.010.763.192)	(77.279.539.340)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(784.605)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(45.132.927.852)	(14.173.592.562)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT


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		3.386.359.987	(1.278.398.333)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.140.793.563	2.419.191.896
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>4.527.153.550</u>	<u>1.140.793.563</u>


Phan Thị Chuyên
Người lập


Lê Hoàng Minh
Kế toán trưởng


Hoàng Văn Sơn
Tổng Giám đốc



Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

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 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: 77 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 92 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, sản xuất công nghiệp và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu 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);
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: khai thác, chế biến và mua bán khoáng sản).

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

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 năm nay giảm mạnh so với năm 2024.

Ngày 06/04/2025, Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã ban hành quyết định số 639/QĐ-XPHC về xử phạt vi phạm hành chính 900 triệu VND đối với Công ty về việc khai thác vượt quá công suất cấp phép hàng năm. Theo đó, Công ty phải nộp phạt hành chính và đình chỉ khai thác khoáng sản trong 5,5 tháng kể từ ngày 17/03/2025. Kể từ ngày 03/09/2025, Công ty chính thức được khai thác trở lại.

Trong năm, Công ty đã hoàn tất quyết toán và thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng; theo các thỏa thuận tại hồ sơ thanh lý, Công ty đã ghi nhận khoản phạt vi phạm hợp đồng vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 31/12/2025 như sau:

Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C có trụ sở chính tại Km10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty con là xây lắp. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ góp vốn của Công ty tại Công ty con là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Báo cáo tài chính của công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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

Các 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 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 vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; 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 hợp nhất 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, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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 hợp nhất 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 đồng 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 cấp quyền khai thác khoáng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian được cấp phép quyền khai thác khoáng sản
- 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 hợp nhất 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 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 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 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.19 . 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.

2.20 . 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.

2.21 . 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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.

2.22 . 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.

2.23 . Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là: chi phí đi vay vốn;

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

2.24 . 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.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

2.26 . 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	502.563.065	420.147.244
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.024.590.485	720.646.319
	4.527.153.550	1.140.793.563

4 . ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Thủy điện Đăkđrinh với vốn góp tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 cùng là 600.000.000 VND. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Bên liên quan</i>	77.144.820.510	(10.621.266.656)	81.647.958.433	(10.559.230.558)
- Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	3.834.974.599	(3.834.974.599)	4.338.258.428	(3.772.938.501)
- 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)	26.388.570.748	-	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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	-	-	2.899.854.094	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên khác	76.530.190.896	(18.587.276.385)	135.210.788.877	(25.326.366.171)
- Công ty Cổ phần Vinapol	-	-	8.163.327.452	(3.544.230.501)
- Công ty TNHH đường BT Chu Văn An	10.751.073.043	-	16.923.061.105	-
- Công ty Lotte Engineering and construction Co.,Ltd (3)	7.773.909.514	-	10.273.909.514	-
- Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai	2.581.610.919	-	2.581.610.919	-
- CN Hà Tây - Công ty CP tập đoàn Nam Cường Hà Nội	7.600.611.948	-	15.323.911.563	-
- Ban quản lý dự án Thủy điện 2 - Tập đoàn Điện lực Việt Nam	6.580.016.335	(6.371.093.449)	9.889.692.100	(6.371.093.449)
- 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 Thái Nguyên	6.228.913.097	-	3.232.292.559	-
- Công ty CP Sông Đà Hà Nội	8.705.629.677	(5.810.000.000)	8.705.629.677	-
- Công ty CP TM Thái Hưng	-	-	18.579.914.660	(9.289.957.330)
- Công ty TNHH Phước An	1.343.966.395	-	1.343.966.395	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển TPT	261.994.499	(261.994.499)	261.994.499	(261.994.499)
- Công ty TNHH Sae Han Ason Vina	164.342.620	(164.342.620)	164.342.620	(164.342.620)
- Phải thu khách hàng khác	18.402.577.625	(5.979.845.817)	22.539.478.761	(5.694.747.772)
	153.675.011.406	(29.208.543.041)	216.858.747.310	(35.885.596.729)

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

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, cát nhân tạo, cốt liệu ... để các nhà thầu phụ 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 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**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	1.565.593.144	(152.994.177)	2.487.781.948	(152.994.177)
	4.983.762.781	(350.420.287)	13.632.934.209	(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	316.943.152	(293.760.535)	319.943.152	(293.760.535)
- Tạm ứng	11.214.308.812	(9.819.834.464)	14.896.113.922	(13.260.620.939)
- Ký cược, ký quỹ	-	-	13.200.000	(13.200.000)
- 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 khi sắp nhập	1.067.456.588	(1.067.456.588)	1.067.456.588	(1.067.456.588)
- Phải thu đội thi công (*)	20.079.459.403	(569.666.836)	15.287.893.851	(394.175.081)

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**8 .PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tạm xác định doanh thu dự án	-	-	1.205.771.910	-
- Phải thu đội thi công Công ty Sông Đà E&C (**)	18.879.834.202	(18.879.834.202)	18.438.509.442	(18.438.509.442)
Phải thu khác	8.439.482.007	(2.933.916.762)	6.409.973.237	(3.698.047.271)
	62.162.741.927	(35.729.727.150)	59.733.913.390	(39.260.821.144)
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 đội thi công Ông Phan Kế Lược (*)	11.639.962.989	-	8.343.099.314	-
- Thu đội thi công Ông Vũ Văn Chung (*)	6.023.929.406	-	6.375.127.701	-
- Phải thu đội thi công Công ty Sông Đà E&C (**)	18.879.834.202	(18.879.834.202)	18.438.509.442	(18.438.509.442)
- Phải thu các bên khác	24.551.558.742	(15.782.436.360)	24.303.948.435	(19.754.855.114)
	62.162.741.927	(35.729.727.150)	59.733.913.390	(39.260.821.144)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	1.553.037.147	-	1.032.242.816	-
	1.553.037.147	-	1.032.242.816	-

(*) 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.

(**) Khoản phải thu đối với đội thi công Công ty TNHH MTV Sông Đà E&C đã được Công ty trích lập dự phòng 100% trên cơ sở Ban giám đốc đánh giá khoản công nợ tồn đọng kéo dài, quá hạn và khả năng thu hồi không đáng kể tại thời điểm lập Báo cáo tài chính do đến hiện tại Công ty chưa thu hồi được và chưa nhận được phương án thanh toán khả thi từ đội thi công. Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc, đôn đốc thu hồi nhưng chưa có tiến triển thu hồi đến thời điểm lập Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**9 . TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng tồn kho				
+ Kho công trình Lào Cai	317.543.021	(317.543.021)	317.543.021	(317.543.021)
+ Kho công trình Thái Nguyên	1.774.260.008	(1.774.260.008)	1.774.260.008	(1.774.260.008)
	2.091.803.029	(2.091.803.029)	2.091.803.029	(2.091.803.029)

10 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
a. Phải thu khách hàng	29.068.020.602	-	50.929.387.716	15.043.790.989
- Ban quản lý dự án Thủy điện 2 - Tập đoàn Điện lực Việt Nam	6.580.016.335	-	9.889.692.100	3.518.598.651
- Công ty Cổ phần Vinapol	-	-	5.703.830.501	2.159.600.000
- Công ty XD CTGT 528	1.445.265.867	-	1.445.265.867	-
- Ban điều hành gói thầu số 4	5.728.416.420	-	5.728.416.420	-
- Tổng Công ty Sông Đà	-	-	-	-
- Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	3.834.974.599	-	3.022.938.501	-
- Công ty CP TM Thái Hưng	-	-	18.579.914.660	9.289.957.330
- Công ty CP Sông Đà Hà Nội	5.810.000.000	-	-	-
- Đối tượng khác	5.669.347.381	-	6.559.329.667	75.635.008
b. Trả trước cho người bán	350.420.287	-	350.420.287	-
- Ông Phí Mạnh Ngân	197.426.110	-	197.426.110	-
- XN cơ khí XD1 - Công ty CN & TM GTVT	91.530.886	-	91.530.886	-
- Đối tượng khác	61.463.291	-	61.463.291	-
c. Phải thu khác	35.870.249.589	-	39.260.821.146	-
- Công ty CP Sông Đà 207	1.067.456.588	-	1.067.456.588	-
- Đối tượng khác	34.802.793.001	-	38.193.364.558	-
d. Tài sản thiếu chờ xử lý	2.091.803.029	-	2.091.803.029	-
- Phải thu đội tài sản thiếu chờ xử lý	2.091.803.029	-	2.091.803.029	-
	67.380.493.507	-	92.632.432.178	15.043.790.989

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.322.271.973	-	3.411.739.553	-
Công cụ, dụng cụ	22.240.000	-	22.240.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	49.429.031.973	-	60.390.473.033	-
- Công trình cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi	4.105.727.515	-	4.819.923.653	-
- 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 Nguyên	-	-	1.175.864.694	-
- Khu đô thị Vườn cam	-	-	3.684.163.231	-
- Dự án Khu đô thị Hồ Xương Rồng, thành phố Thái Nguyên (1)	34.405.617.498	-	32.258.955.406	-
- Công trình đường Ất Hợi - Nam Định	605.000.000	-	605.000.000	-
- Các công trình khác	9.232.146.705	-	10.285.177.146	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động sản xuất công nghiệp	687.678	-	85.024.488	-
Thành phẩm	1.771.496.681	-	2.879.138.380	-
	53.545.040.627	-	66.703.590.966	-

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.

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 16), 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.

Hiện tại, Công ty đang làm việc với UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thực hiện dự án sau kết luận của Thanh tra Chính phủ (Chi tiết thuyết minh số 36)

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

12 . 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	73.950.418.399	11.162.308.154	131.818.182	92.382.003.735
- Thanh lý, nhượng bán	-	(9.175.722.019)	-	-	(9.175.722.019)
Số dư cuối năm	7.137.459.000	64.774.696.380	11.162.308.154	131.818.182	83.206.281.716
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.718.712.100	68.424.345.963	10.258.762.879	131.818.182	84.533.639.124
- Khấu hao trong năm	237.915.300	2.791.476.409	132.226.128	-	3.161.617.837
- Thanh lý, nhượng bán	-	(9.079.930.596)	-	-	(9.079.930.596)
Số dư cuối năm	5.956.627.400	62.135.891.776	10.390.989.007	131.818.182	78.615.326.365
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.418.746.900	5.526.072.436	903.545.275	-	7.848.364.611
Tại ngày cuối năm	1.180.831.600	2.638.804.604	771.319.147	-	4.590.955.351

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.025.909.078 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 56.880.621.793 VND.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Trong năm, Công ty mua mới tài sản cố định vô hình là phần mềm với nguyên giá là 106.760.000 VND, khấu hao trong năm là 0 VND. Nguyên giá cuối năm của tài sản vô hình là 106.760.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**14 . 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 cấp quyền khai thác khoáng sản	484.978.936	978.978.936
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	2.941.333
	505.468.178	1.017.571.979
b) Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	14.039.029	727.225.280
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định chờ phân bổ	21.129.795	101.253.458
Chi phí trả trước dài hạn khác	22.727.273	66.427.273
	57.896.097	894.906.011

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
Bên liên quan	2.356.489.042	2.356.489.042	2.356.489.042	2.356.489.042
- 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 CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**15 .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
Bên khác				
- 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
- Công ty cổ phần đầu tư Bảo An	872.331.076	872.331.076	1.727.723.143	1.727.723.143
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đức Kiên	-	-	1.024.525.915	1.024.525.915
- Phải trả các đối tượng khác	49.982.447.034	49.982.447.034	58.559.805.442	58.559.805.442
	62.098.680.443	62.098.680.443	80.050.983.847	80.050.983.847

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác	16.908.086.943	28.691.355.687
- 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
- Công ty TNHH đường BT Chu Văn An	109.946.727	6.505.889.980
- Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	709.049.571	709.049.571
- Các khách hàng khác	3.088.468.668	2.032.716.383
	16.908.086.943	28.691.355.687

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	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
Thuế Giá trị gia tăng	-	6.431.892.074	3.632.404.943	7.949.530.663	-	2.114.766.354
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	43.836.162	-	43.836.162	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	125.137.443	145.935.567	172.027.742	-	99.045.268
Thuế Tài nguyên	-	3.470.984.990	2.134.584.246	5.180.684.750	-	424.884.486
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	987.735.910	1.415.350.899	1.349.118.509	-	1.053.968.300
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	371.728	371.728	-	-
Các loại thuế khác	-	5.167.765.373	932.806.941	408.676.901	-	5.691.895.413
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.198.210.003	2.695.182.212	4.009.397.176	-	2.883.995.039
	-	20.425.561.955	10.956.636.536	19.113.643.631	-	12.268.554.860

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	12.008.385.576	9.718.385.576
- Công trình Đường Vành đai 5 - Thái Nguyên	3.404.063.062	3.431.925.926
- Công trình KĐT Bảo Linh 1 - Quảng Bình	-	827.712.716
- Công trình 69 Lạc Trung	-	149.885.000
- Chi phí thi công công trình Mỹ Trung B	114.844.965	114.844.965
- Chi phí phục hồi môi trường	1.521.604.498	877.604.498
- Công trình Trung tâm tổ chức sự kiện Trống đồng Palace	1.686.818.000	-
- Chi phí phải trả khác	2.354.449.564	3.460.560.782
	<u>21.090.165.665</u>	<u>18.580.919.463</u>

19 . 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>

20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	936.459.266	848.671.967
- Bảo hiểm xã hội	-	697.953.185
- Bảo hiểm y tế	327.004	156.424.105
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	365.944.035
- 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	2.484.445.459	2.319.273.173
	<u>6.087.564.799</u>	<u>6.811.836.190</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

21 . 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 Ngân hàng	62.851.162.524	62.851.162.524	29.877.835.340	74.412.683.192	18.316.314.672	18.316.314.672
- Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông (1)	60.351.162.524	60.351.162.524	25.077.835.340	73.012.683.192	12.416.314.672	12.416.314.672
- Ông Đới Mạnh Ngọc (2)	2.200.000.000	2.200.000.000	-	-	2.200.000.000	2.200.000.000
- Ông Lê Tuấn Tư	300.000.000	300.000.000	-	300.000.000	-	-
- Ông Lê Công Tuấn	-	-	100.000.000	100.000.000	-	-
- Ông Phạm Quang Thơm (3)	-	-	4.700.000.000	1.000.000.000	3.700.000.000	3.700.000.000
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	-	-
	63.000.682.524	63.000.682.524	29.877.835.340	74.562.203.192	18.316.314.672	18.316.314.672
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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2022/177912/HĐTD ngày 09/06/2022, với các điều khoản chi tiết như sau:

- + Hạn mức tín dụng: 73.500.000.000 VND;
- + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
- + Thời hạn của hợp đồng: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/05/2023;
- + Lãi suất cho vay: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là: 12.416.314.672 VND;
- + Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng tài sản cố định và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

(2) 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.

(3) 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.

c) Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
- Vay	12.416.314.672	12.008.385.576	27.225.314.672	9.718.385.576
	12.416.314.672	12.008.385.576	27.225.314.672	9.718.385.576

Theo biên bản làm việc mới nhất ngày 01/09/2025 giữa Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C và Ngân hàng TMCP Đ&PT Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông, 2 bên thống nhất số liệu tính đến ngày 31/08/2025 nợ gốc 23,296 tỷ VND, lãi quá hạn 11,053 tỷ VND, phí bảo lãnh quá hạn 715 triệu VND.

Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C cam kết sẽ thanh toán toàn bộ dư nợ gốc vay cho Ngân hàng TMCP Đ&PT Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông với lịch trả nợ như sau:

- + Trả tối thiểu 8,78 tỷ VND tiền nợ gốc: chậm nhất trong 04 tháng cuối năm 2025;
- + Trả toàn bộ dư nợ gốc còn lại chậm nhất ngày 31/10/2026.

Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C đã thực hiện thanh toán một phần nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Đ&PT Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông số tiền là 14,809 tỷ VND, đồng thời ghi nhận chi phí lãi quá hạn lũy kế đến thời điểm 31/12/2025 là khoảng 12,008 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 hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	144.235.360.000	15.704.407.780	7.389.630.601	24.957.109.862	(112.816.680.308)	79.469.827.935
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(5.956.597.428)	(5.956.597.428)
Số dư cuối năm trước	144.235.360.000	15.704.407.780	7.389.630.601	24.957.109.862	(118.773.277.736)	73.513.230.507
Số dư đầu năm nay	144.235.360.000	15.704.407.780	7.389.630.601	24.957.109.862	(118.773.277.736)	73.513.230.507
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	7.572.788.081	7.572.788.081
Tăng khác	-	-	-	-	140.522.438	140.522.438
Số dư cuối năm nay	144.235.360.000	15.704.407.780	7.389.630.601	24.957.109.862	(111.059.967.217)	81.226.541.026

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ (%)	Đầu năm	Tỷ lệ (%)
	VND	(%)	VND	(%)
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 Cương	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 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

d) Cổ phiếu

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</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
- Cổ phiếu phổ thông	14.423.536	14.423.536
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.423.536	14.423.536
- Cổ phiếu phổ thông	14.423.536	14.423.536
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	24.957.109.862	24.957.109.862
	<u>24.957.109.862</u>	<u>24.957.109.862</u>

23 . 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>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
- Đồng đô la Mỹ (USD)	352,99	381,59

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
- Nợ khó đòi đã xử lý	1.367.687.582	1.367.687.582

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	-	1.085.419.554
Doanh thu hoạt động sản xuất đá công nghiệp	54.324.091.970	53.184.996.773
Doanh thu hoạt động xây lắp	47.854.516.202	89.151.085.071
Doanh thu cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	2.318.534.635	3.068.334.395
	104.497.142.807	146.489.835.793

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.051.725.149
Giá vốn hoạt động sản xuất đá công nghiệp	34.972.373.339	38.000.268.882
Giá vốn hoạt động xây lắp	49.960.617.818	94.377.329.749
Giá vốn cung cấp dịch vụ và các hoạt động khác	418.172.093	3.049.435.053
Khấu hao tài sản cố định không phục vụ sản xuất kinh doanh	1.545.750.208	-
	86.896.913.458	136.478.758.833

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	358.061.760	153.699.415
	358.061.760	153.699.415

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.572.045.180	4.891.082.497
	3.572.045.180	4.891.082.497

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	629.138.553	692.823.378
Chi phí nhân công	287.923.319	449.494.984
Chi phí khấu hao tài sản cố định	147.727.272	147.727.272
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	9.000.000
	1.064.789.144	1.299.045.634

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2Km 10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	576.400.311	495.843.586
Chi phí nhân công	6.755.352.329	6.283.370.864
Chi phí khấu hao tài sản cố định	370.141.428	370.141.428
Thuế, phí, lệ phí	312.827.280	333.452.626
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(10.054.425.244)	(2.310.816.328)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.209.534.711	1.214.398.397
Chi phí khác bằng tiền	909.264.642	961.986.077
	79.095.457	7.348.376.650

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	617.281.717	2.809.754.545
Lãi từ ký quỹ bảo vệ môi trường mở Trung Mầu	-	194.126.214
Thuế được giảm, chênh lệch thuế không phải nộp	532.689.689	-
Thu nhập từ công nợ không phải trả, phạt hợp đồng	7.663.910.842	1.026.429.340
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	778.828.965	
Thu nhập khác	35.863	182.500.000
	9.592.747.076	4.212.810.099

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt, thuế phí nộp bổ sung	2.976.894.087	6.779.091.727
Phí Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam	132.423.984	-
Phạt quyết toán dự án, phạt vi phạm hợp đồng	10.976.321.765	-
Chi phí khác	1.176.680.487	16.587.394
	15.262.320.323	6.795.679.121

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con 1	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	43.836.162	43.836.162
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(43.836.162)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	-	43.836.162

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	-	868.338.067
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	-	(868.338.067)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	-	-

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	7.572.788.081	(5.956.597.428)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	7.572.788.081	(5.956.597.428)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	14.423.536	14.423.536
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	525	(413)

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.086.457.945	41.470.695.088
Chi phí nhân công	14.512.727.555	17.942.468.077
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.615.867.629	4.167.584.071
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(10.054.425.244)	(2.310.816.328)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.702.731.692	43.006.029.998
Chi phí khác bằng tiền	8.562.605.515	8.134.885.846
	74.425.965.092	112.410.846.752

35 . 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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền	4.024.590.485	-	-	4.024.590.485
Phải thu khách hàng, phải thu khác	150.899.483.142	1.553.037.147	-	152.452.520.289
	<u>154.924.073.627</u>	<u>1.553.037.147</u>	<u>-</u>	<u>156.477.110.774</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền	720.646.319	-	-	720.646.319
Phải thu khách hàng, phải thu khác	201.446.242.827	1.032.242.816	-	202.478.485.643
Các khoản cho vay	500.000.000	-	-	500.000.000
	<u>202.666.889.146</u>	<u>1.032.242.816</u>	<u>-</u>	<u>203.699.131.962</u>

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 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	18.316.314.672	-	-	18.316.314.672
Phải trả người bán, phải trả khác	68.186.245.242	-	-	68.186.245.242
Chi phí phải trả	21.090.165.665	-	-	21.090.165.665
	<u>107.592.725.579</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107.592.725.579</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	63.000.682.524	448.560.000	-	63.449.242.524
Phải trả người bán, phải trả khác	86.862.820.037	-	-	86.862.820.037
Chi phí phải trả	18.580.919.463	-	-	18.580.919.463
	<u>168.444.422.024</u>	<u>448.560.000</u>	<u>-</u>	<u>168.892.982.024</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.

36 . 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 hợp nhất 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.

37 . 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 hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động sản xuất công nghiệp	Các hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	-	47.854.516.202	54.324.091.970	2.318.534.635	104.497.142.807
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	(2.106.101.616)	19.351.718.631	354.612.334	17.600.229.349
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	-	106.760.000
Tài sản bộ phận	60.764.259.995	149.163.244.081	12.320.062.141	-	222.247.566.217
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	600.000.000
Tổng tài sản	60.764.259.995	149.163.244.081	12.320.062.141	-	222.847.566.217
Nợ phải trả bộ phận	71.686.572.988	33.823.068.657	17.795.068.874	-	123.304.710.519
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	18.316.314.672
Tổng nợ phải trả	71.686.572.988	33.823.068.657	17.795.068.874	-	141.621.025.191

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	Cổ đông lớn sở hữu 40,77%
Ban điều hành dự án Thủy điện Xe-ka-man 1	Chi nhánh trực thuộc Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Ban điều hành dự án Thủy điện Huội Quảng	Chi nhánh trực thuộc Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Ban điều hành dự án Thủy điện Hủa Na	Chi nhánh trực thuộc Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Ban điều hành gói thầu số 4	Chi nhánh trực thuộc Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Ban điều hành dự án thủy điện Bản Vẽ	Chi nhánh trực thuộc Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty Cổ phần Sông Đà 6	Công ty con của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty Cổ phần Sông Đà 4	Công ty con của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty TNHH MTV Sông Đà 10.1	Công ty con của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty Cổ phần Sông Đà 10	Công ty con của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty Cổ phần Sông Đà 9	Công ty con của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty Cổ phần Tư vấn Sông Đà	Công ty con của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty cổ phần Sông Đà 3	Công ty con của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty Cổ phần Sông Đà 12	Công ty con của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty Cổ phần Cơ khí - Lắp máy Sông Đà	Công ty con của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Đà Tây Nguyên	Công ty liên kết của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Công ty Cổ phần Sông Đà 27	Công ty liên kết của Tổng Công ty Sông Đà - CTCP
Và các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát - Chi tiết tại Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc.	

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch	301.875.837	340.502.251
Ông Hoàng Văn Sơn	Tổng Giám đốc Ủy viên HĐQT	390.010.130	399.825.080
Ông Lê Văn Toàn	Phó Tổng Giám đốc, ủy viên HĐQT	339.203.902	368.415.467
Ông Nguyễn Duy Hưởng	Phó Tổng Giám đốc	289.745.972	312.115.433
Ông Nguyễn Bình Lục	Ủy viên HĐQT	52.000.000	54.000.000
Ông Bùi Xuân Ngọc	Ủy viên HĐQT	53.000.000	54.000.000
Ông Nguyễn Vũ Luật	Ủy viên HĐQT	5.000.000	54.000.000
Ông Lê Tuấn Việt	Thành viên ban KS	28.800.000	36.000.000
Ông Đỗ Xuân Hoàng	Thành viên ban KS	30.800.000	36.000.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 12 tháng 02 năm 2026

