SONG DA 2 JSC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0500236821, E=cksdaiphat@gmail.com, Phone=0964892307
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.29 17:04:55 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý III năm 2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**170.113.005.559**	**182.381.953.479**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**6.588.889.995**	**2.448.416.401**
111	1. Tiền		1.588.889.995	2.448.416.401
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	-
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**-**	**500.000.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	500.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**117.052.707.295**	**133.304.050.167**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	104.186.071.616	125.621.828.614
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	4.421.975.107	4.960.211.997
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	46.670.724.115	31.148.073.099
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(38.226.063.543)	(28.426.063.543)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**45.497.449.437**	**45.481.269.228**
141	1. Hàng tồn kho		45.497.449.437	45.481.269.228
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**973.958.832**	**648.217.683**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	175.138.758	20.489.242
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		798.820.074	627.728.441
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**9.963.664.356**	**4.636.284.570**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**413.342.200**	**413.342.200**
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	413.342.200	413.342.200
220	**II. Tài sản cố định**	**11**	**2.709.541.007**	**3.565.046.273**
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.709.541.007	3.565.046.273
222	- *Nguyên giá*		*54.332.589.237*	*54.332.589.237*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(51.623.048.230)*	*(50.767.542.964)*
260	**III. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**5.562.519.779**	**600.000.000**
261	1. Đầu tư vào công ty con		47.243.530.000	47.243.530.000
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		600.000.000	600.000.000
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(42.281.010.221)	(47.243.530.000)
270	**IV. Tài sản dài hạn khác**		**1.278.261.370**	**57.896.097**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	1.278.261.370	57.896.097
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**180.076.669.915**	**187.018.238.049**

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Mẫu số B01-DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**62,044,896,271**	**76,749,126,177**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**62,044,896,271**	**76,749,126,177**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	33,389,419,414	43,286,780,759
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	4,276,633,757	13,869,069,800
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	15	26,560,860	27,016,860
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	130,805,029	369,720,516
315	5. Phải trả người lao động		848,184,056	2,369,111,497
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	3,530,436,166	5,090,881,062
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19	382,272,727	362,272,727
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	18	17,047,695,020	5,474,272,956
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	2,412,889,242	5,900,000,000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**20**	**118,031,773,644**	**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		15,704,407,780	15,704,407,780
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		24,059,867,940	24,059,867,940
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(65,967,862,076)	(73,730,523,848)
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*(73,730,523,848)*	*(74,035,927,243)*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*7,762,661,772*	*305,403,395*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**180,076,669,915**	**187,018,238,049**

M.S.D.N: 0500236821 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phan Thị Chuyên	**Lê Hoàng Minh**	**Doãn Việt Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Mẫu số B02-DN
(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**13,620,525,910**	**33,414,588,466**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**		**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**13,620,525,910**	**33,414,588,466**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**23**	**12,430,228,265**	**37,124,690,667**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1,190,297,645**	**(3,710,102,201)**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24	14,758,799,027	380,763,377
23	8. Chi phí tài chính	25	86,459,230	1,044,799,327
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*86,459,230*	*1,044,799,327*
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	8,894,286,944	(1,188,934,146)
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**6,968,350,498**	**(3,185,204,005)**
31	12. Thu nhập khác	27	1,106,340,621	4,031,104,644
32	13. Chi phí khác	28	312,029,347	774,241,735
40	**14. Lợi nhuận khác**		**794,311,274**	**3,256,862,909**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**7,762,661,772**	**71,658,904**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	-	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**7,762,661,772**	**71,658,904**

M.S.D.N: 0500236821 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phan Thị Chuyên	**Lê Hoàng Minh**	**Doãn Việt Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Mẫu số B02-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC ngày 27/10/2025)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế từ đầu năm đến quý này năm nay	Luỹ kế từ đầu năm đến quý này năm trước
					VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**4,560,344,691**	**2,785,389,338**	**13,620,525,910**	**36,199,977,804**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**				-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4,560,344,691**	**2,785,389,338**	**13,620,525,910**	**36,199,977,804**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**23**	**5,065,016,089**	**2,245,987,376**	**12,430,228,265**	**39,370,678,043**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(504,671,398)**	**539,401,962**	**1,190,297,645**	**(3,170,700,239)**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24	**14,678,355,753**	855,682	14,758,799,027	381,619,059
23	8. Chi phí tài chính	25	**8,820,052**	184,691,336	86,459,230	1,229,490,663
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		-	184,691,336	*77,639,178*	*1,229,490,663*
25	9. Chi phí bán hàng				-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	**6,402,511,112**	342,029,236	8,894,286,944	(846,904,910)
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**7,762,353,191**	**13,537,072**	**6,968,350,498**	**(3,171,666,933)**
31	12. Thu nhập khác	27	**914,611,552**	-	1,106,340,621	4,031,104,645
32	13. Chi phí khác	28	**30,143,733**	2,221,748	312,029,347	776,463,483
40	**14. Lợi nhuận khác**		**884,467,819**	**(2,221,748)**	**794,311,274**	**3,254,641,162**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**8,646,821,010**	**11,315,324**	**7,762,661,772**	**82,974,229**
51	**16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	**29**			-	-
52	**17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**				-	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**8,646,821,010**	**11,315,324**	**7,762,661,772**	**82,974,229**

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2 – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phan Thị Chuyên	**Lê Hoàng Minh**	**Doãn Việt Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2

Mẫu số B03-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC ngày 27/10/2025)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***7,762,661,772***	***71,658,904***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		855,505,266	1,345,735,932
03	- Các khoản dự phòng		4,837,480,221	(3,551,022,059)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(100,866,402)	(380,763,377)
06	- Chi phí lãi vay		86,459,230	1,044,799,327
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***13,441,240,087***	***(1,469,591,273)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		6,280,251,239	18,758,455,766
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(16,180,209)	9,386,520,592
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(11,216,663,148)	(5,228,918,566)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(1,375,014,789)	59,838,140
14	- Chi phí đi vay đã trả		(86,459,230)	(1,044,799,327)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***7,027,173,950***	***20,461,505,332***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
24	1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		500,000,000	-
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		100,866,402	380,763,377
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***600,866,402***	***380,763,377***
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	18,490,958,899
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(3,487,110,758)	(39,221,378,122)
35	2. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(456,000)	-
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(3,487,566,758)***	***(20,730,419,223)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**4,140,473,594**	**111,849,486**
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 kỳ**	3	**6,588,889,995**	**200,236,136**

Phan Thị Chuyên	**Lê Hoàng Minh**	**Doãn Việt Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 . 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: Km10, đường Nguyễn Trãi, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 144.235.360.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 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 30 tháng 09 năm 2026 là: 59 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 31 người).

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 . 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.

1.4 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong sáu tháng đầu năm 2026, doanh thu thuần của công ty đạt 9,06 tỷ VND, giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước. tuy nhiên, do giá vốn giảm mạnh hơn doanh thu, công ty ghi nhận lợi nhuận gộp 1,69 tỷ VND, so với khoản lỗ gộp 3,71 tỷ VND cùng kỳ năm trước. sau khi ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp và kết quả hoạt động khác, công ty phát sinh lỗ sau thuế 884,16 triệu VND.

Trong kỳ, công ty tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án khu đô thị hồ xương rồng. Tháng 6 năm 2026, công ty được tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án và được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ hai, theo đó phạm vi dự án được điều chỉnh và tiến độ hoàn thành được gia hạn đến hết quý ii năm 2029. tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án là 35,16 tỷ VND và số tiền nhận trước của khách hàng liên quan đến dự án là 13,00 tỷ VND.

1.5 . Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	**Địa chỉ**	**Hoạt động kinh doanh chính**
Xí nghiệp Sông Đà 2.03	Hà nội	Hoạt động xây lắp
Ban quản lý dự án Hồ Xương Rồng	Thái nguyên	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 27/10/2025 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 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, bộ tài chính đã ban hành thông tư số 99/2025/tt-btc hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế thông tư số 200/2014/tt-btc ngày 22/12/2014 của bộ tài chính và thông tư số 53/2016/tt-btc ngày 21/03/2016 của bộ tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 200/2014/tt-btc, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của thông tư số 99/2025/tt-btc từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại thuyết minh 35 của báo cáo tài chính riêng này.

2.4 . 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 các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 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.

2.5 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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 chờ phân bổ;
- 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.

2.6 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương 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 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.

2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng việt nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc: Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ 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 kỳ kế toán.

2.8 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.9 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các 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.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các 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 kỳ cụ thể như sau:

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

2.10 . 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.

2.11 . 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 riêng giữa niên độ 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 xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: 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 kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.12 . 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, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà 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 trong kỳ 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 ## Năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn ## Năm
- Thiết bị văn phòng ## Năm

2.13 . 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.

2.14 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán 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 chờ phân bổ 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, 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 chờ phân bổ 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.

2.15 . 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

2.17 . 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.

2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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".

2.19 . Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả,... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.20 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.21 . 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 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.

2.22 . Doanh thu

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 báo cáo tình hình tài chính;

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.

2.23 . 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 sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.24 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí lãi tiền vay, chi phí đi vay vốn;

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

2.25 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của công ty.

2.26 . 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 kỳ và thuế suất thuế tndn trong kỳ kế toán hiện hành.

B) Thuế suất thuế tndn hiện hành

Trong kỳ kế toán 09 tháng đầu 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.

2.27 . 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 tổ chức 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 tổ chức 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;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

2.28 . 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	49.366.171	95.693.874
Tiền gửi không kỳ hạn	1.539.523.824	2.352.722.527
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	-
	6.588.889.995	**2.448.416.401**

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (TIẾP)

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30/09/2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
				VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	VND	Các khoản tiền gửi không kỳ hạn	Lãi suất theo từng thời kỳ của ngân hàng	13.471.901
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Thái Nguyên	VND			1.526.051.923
- Các ngân hàng khác	VND			-
				1.539.523.824
Các khoản tương đương tiền				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	VND	1 tháng	4,75%	5.000.000.000
				5.000.000.000

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho vay cá nhân	-	-	-	500.000.000	500.000.000	-
	-	**-**	**-**	**500.000.000**	**500.000.000**	**-**

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	**47.243.530.000**	**-**	**(42.281.010.221)**	**47.243.530.000**	**-**	**(47.243.530.000)**
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C (1)	47.243.530.000	-	(42.281.010.221)	47.243.530.000	-	(47.243.530.000)
Đầu tư vào đơn vị khác	**600.000.000**	**600.000.000**	**-**	**600.000.000**	**600.000.000**	**-**
- Công ty Cổ phần Thủy điện Đăkđrinh (2)	600.000.000	600.000.000	-	600.000.000	600.000.000	-
	47.843.530.000	**600.000.000**	**(42.281.010.221)**	**47.843.530.000**	**600.000.000**	**(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 30/06/2026, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Sông Đà 2 tại Công ty là 100%, tỷ lệ biểu quyết là 100%.

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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Bên liên quan	**75.982.784.412**	**(19.609.230.558)**	**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 Hủa 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)	26.088.570.748	-	26.388.570.748	-
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 10.1	73.487.248	(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	(9.800.000.000)	24.785.076.737	-
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C	-	-	-	-
b) Bên khác	**28.203.287.204**	**(11.578.536.587)**	**49.289.044.202**	**(11.578.536.587)**
- 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	140.000.000	-	7.773.909.514	-
- Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Cường Hà Nội	-	-	7.600.611.948	-
- Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	4.598.170.957	-	6.135.545.224	-
- BQL Dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông và nông nghiệp tỉnh Thái Nguyên	1.717.994.335	-	6.228.913.097	-
- Phải thu các đối tượng khác	15.167.105.577	(5.207.443.138)	14.970.048.084	(5.207.443.138)
	104.186.071.616	**(31.187.767.145)**	**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, 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 khoản phải thu liên quan đến khối lượng xây lắp Công trình Thủy điện Hà Tây. Trong các năm trước, Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Đà Tây Nguyên gặp khó khăn về nguồn tiền và hai bên còn tồn tại tranh chấp liên quan đến nghĩa vụ thanh toán nên khoản công nợ chưa được thu hồi dứt điểm. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, ngày 16/07/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã ban hành Bản án phúc thẩm số 10/2026/KDTM-PT, theo đó buộc Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Đà Tây Nguyên thanh toán cho Công ty số tiền nợ gốc 24.713.512.130 VND và tiền lãi chậm trả 14.657.932.625 VND. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để thu hồi khoản công nợ theo nội dung bản án.

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

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công Ty CPXD Và Thương Mại	1.717.364.488	-	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 Dũng	283.304.533	-	583.304.533	-
- Công Ty Tnhh Đầu Tư Và Phát Triển Vượng Phát Việt Nam	394.000.200	-	-	-
- Công Ty TNHH Điện Lạnh Thái Nguyên	618.872.900	-	-	-
- Công Ty TNHH Xây Lắp Quỳnh Trang	83.990.581	-	-	-
- Các nhà cung cấp khác	1.127.016.295	(152.994.177)	1.542.042.360	(152.994.177)
	4.421.975.107	**(350.420.287)**	**4.960.211.997**	**(350.420.287)**

7 . PHẢI THU KHÁC

		Cuối kỳ		Đầu năm	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND
A)	**Ngắn hạn**				
	- Phải thu người lao động	-	-	23.182.617	-
	- Tạm ứng	2.909.989.684	(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)
	- Thu đội thi công ông Phan Kế Lực (*)	13.049.501.179	-	11.639.962.989	-
	- Thu đội thi công ông Vũ Văn Chung (*)	1.889.525.702	-	6.023.929.406	-
	- Phải thu đội thi công khác (*)	2.415.567.008	(569.666.836)	2.415.567.008	(569.666.836)
	- Phải thu khác	23.173.426.191	(1.944.407.539)	6.236.804.638	(1.944.407.539)
		46.670.724.115	**(6.687.876.111)**	**31.148.073.099**	**(6.687.876.111)**

		Cuối kỳ		Đầu năm	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND
B)	**Dài hạn**				
	- Ký cược, ký quỹ	413.342.200	-	413.342.200	-
	+ Kho bạc nhà nước	*388.315.000*	-	*388.315.000*	-
	+ Đối tượng khác	*25.027.200*	-	*25.027.200*	-
		413.342.200	**-**	**413.342.200**	**-**

(*) 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 17,1 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.

8 . NỢ XẤU

Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	***31.187.767.145***	**-**	***21.387.767.145***	**-**
- Ban quản lý dự án thủy điện 2 - Tập đoàn điện lực Niệt Nam	6.580.016.335	-	6.580.016.335	-
- Công ty XD CTGT 528	1.445.265.867	-	1.445.265.867	-
- Ban điều hành gói thầu số 4 - Tổng công ty Sông Đà	5.728.416.420	-	5.728.416.420	-
- Tổng công ty Sông Đà - CTCP	3.022.938.501	-	3.022.938.501	-
- Công ty cổ phần xây dựng sông đà Tây Nguyên	9.800.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	4.611.130.022	-	4.611.130.022	-
Trả trước cho người bán	***350.420.287***	**-**	***350.420.287***	**-**
- Ông Phí Mạnh Ngân	197.426.110	-	197.426.110	-
- XN cơ khí XD 1 - Công ty CN & TM GTVT	91.530.886	-	91.530.886	-
- Đối tượng khác	61.463.291	-	61.463.291	-
Phải thu khác	***6.687.876.111***	**-**	***6.687.876.111***	**-**
- Công ty CP Sông Đà 207	1.067.456.588	-	1.067.456.588	-
- Đối tượng khác	5.620.419.523	-	5.620.419.523	-
	38.226.063.543	**-**	**28.426.063.543**	**-**

9 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	116.806.300	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	45.497.449.437	-	45.364.462.928	-
- Công trình cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi	*4.105.727.515*	-	*4.105.727.515*	-
- Công trình khu đô thị Bảo Ninh 1 - Quảng Bình	*3.182.393.700*	-	*35.905.915*	-
- Công trình 196 căn BT liền kế dương nội	-	-	*877.739.108*	-
- Công trình 08 căn biệt thự dương nội	-	-	*200.378.976*	-
- Công trình kim xá	-	-	*381.082.140*	-
- Trung tâm tổ chức sự kiện trống đồng	*1.955.910.513*	-	*444.320.663*	-
- Dự án khu đô thị Hồ Xương Rồng, phường Thái Nguyên (1)	*35.576.292.598*	-	*35.526.383.378*	-
- Dự án khác	*677.125.111*	-	*3.792.925.233*	-
	45.497.449.437	-	**45.481.269.228**	-

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 (nay là phường phan đình phùng, 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 với thời hạn gia hạn đến hết quý IV năm 2022.

Trong năm 2026, UBND tỉnh Thái Nguyên đã cho phép công ty tiếp tục được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Hồ Xương Rồng. ngày 29/06/2026, công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ hai, theo đó phạm vi dự án được điều chỉnh giảm các khu đất ở cao tầng CT01 và CT02, đồng thời tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án được gia hạn đến hết quý II năm 2029. công ty có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục pháp lý, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và bố trí nguồn lực để triển khai dự án theo tiến độ được phê duyệt.

9 .HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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 đang thi công do chưa giải phóng xong mặt bằng và công ty đang 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.

10 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
A)	**Ngắn hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	58.747.518	20.489.242
	Tiền thuê đất trả trước	116.391.240	-
		175.138.758	**20.489.242**
B)	**Dài hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	13.811.833	14.039.029
	Chi phí sửa chữa lớn tscđ chờ phân bổ	15.847.347	21.129.795
	Các khoản chi phí chờ phân bổ khác	1.248.602.190	22.727.273
		1.278.261.370	**57.896.097**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	7.137.459.000	43.676.390.237	3.466.012.727	52.727.273	54.332.589.237
Số dư cuối kỳ	**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 kỳ	178.436.475	577.899.195	99.169.596	-	855.505.266
Số dư cuối kỳ	**6.135.063.875**	**42.641.393.906**	**2.793.863.176**	**52.727.273**	**51.623.048.230**
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 kỳ	**1.002.395.125**	**1.034.996.331**	**672.149.551**	**-**	**2.709.541.007**

Trong đó

- Chi tiết các tài sản cố định hữu hình chiếm tỷ trọng lớn tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Tên tài sản	Tình trạng sử dụng trong kỳ	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
		VND	VND	VND
Nhà làm việc 7 tầng tại Hà Đông	Đang sử dụng	7.137.459.000	6.075.585.050	1.061.873.950
Cần trục tháp TCT 6012 cao 90m	Đang sử dụng	2.701.363.636	1.890.954.541	810.409.095
Xe ô tô Fortuner 30K-599.94	Đang sử dụng	1.057.809.091	352.603.008	705.206.083

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 34.890.957.510 VND.

12 . VAY NGẮN HẠN

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Ông Phạm Quang Thơm	3.700.000.000	-	3.700.000.000	-
- Ông Đới Mạnh Ngọc (1)	2.200.000.000	-	-	2.200.000.000
- Ngân hàng BIDV Hà Đông		212.889.242		212.889.242
	5.900.000.000	**212.889.242**	**3.700.000.000**	**2.412.889.242**

(1) Hợp đồng vay vốn số CL-20-12B/HĐVV/2021 ngày 11/10/2021, 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 (nay thuộc phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên);
+ Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày Công ty nhận đủ khoản vay;
+ Lãi suất cho vay: 0%/năm;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.200.000.000 VND;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.

(2) Hợp đồng thấu chi số 01/2026/177560/HĐTD ngày 14/07/2026, với các điều khoản chi tiết như sau:

+ Hạn mức thấu chi được cấp: 5.000.000.000 VND;
+ Mục đích vay: Đáp ứng nhu cầu vốn lưu động trong hoạt động sản xuất kinh doanh;
+ Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng (ngày 14/07/2026);
+ Lãi suất cho vay: 8,3%/năm;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 212.889.242 VND;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng tiền gửi.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan	***3.521.066.116***	***4.927.418.701***
- Công Ty CP Sông Đà 12	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
- Công Ty CP Sông Đà 9	134.354.749	134.354.749
- Công Ty CP Cơ Khí - Lắp Máy Sông Đà	94.063.956	94.063.956
- CN Công Ty CP Tư Vấn Sông Đà - Trung Tâm Thí Nghiệm XD Sông Đà	478.847.493	448.048.490
- Xí Nghiệp Sông Đà 10.3 - Công Ty CP Sông Đà 10	428.278.400	428.278.400
- Công Ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C	1.133.778.071	2.570.929.659
Bên khác	***29.868.353.298***	***38.359.362.058***
- Công Ty CP Đầu Tư Sông Đà Việt Đức	605.345.050	1.155.345.050
- Công Ty CP Codesco Việt nam	4.432.620.100	6.121.334.202
- Công Ty CP XD Và Thương Mại Hòa Thành	1.610.734.039	1.610.734.039
- Công Ty Cổ Phần Bcd Group	840.966.896	4.165.231.200
- Các nhà cung cấp khác	22.378.687.213	25.306.717.567
	33.389.419.414	**43.286.780.759**

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên khác		
- Người mua trả tiền trước dự án Hồ Xương Rồng (*)	-	13.000.621.977
- Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Hà Thái	1.278.082.160	-
- Công ty cổ phần tập đoàn HM Việt Nam	2.245.603.774	-
- Các khách hàng khác	752.947.823	868.447.823
	4.276.633.757	**13.869.069.800**

(*) Tham chiếu thuyết minh số 9 - hàng tồn kho

15 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	26.560.860	27.016.860
	26.560.860	**27.016.860**

Khoản cổ tức năm 2018, bắt đầu trả năm 2023 cho các cổ đông. số dư chưa trả của các cổ đông nhỏ, lẻ chưa có thông tin tại trung tâm lưu ký.

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	269.854.999	204.271.452	474.126.451	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	30.030.772	20.819.473	36.436.456	-	14.413.789
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	69.834.745	162.947.737	116.391.242	-	116.391.240
Các loại thuế khác	-	-	2.378.966	2.378.966	-	-
	-	**369.720.516**	**390.417.628**	**629.333.115**	**-**	**130.805.029**

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công trình đường vành đai 5 - Thái Nguyên	3.404.063.062	3.404.063.062
- Công trình trung tâm tổ chức sự kiện Trống Đồng Palace	126.373.104	1.686.818.000
	3.530.436.166	**5.090.881.062**

18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	564.153.171	614.153.171
- Bảo hiểm xã hội	69.560.153	-
- Bảo hiểm y tế	327.004	327.004
- Tiền thu hồi đền bù khách hàng	1.525.886.286	1.525.886.286
- Phải trả các đội thi công công trình	109.047.037	577.429.924
- Khách hàng đặt cọc xây nhà	538.000.000	536.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.240.721.369	2.220.476.571
	17.047.695.020	**5.474.272.956**

19 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Doanh thu cho thuê mặt bằng chờ phân bổ	382.272.727	362.272.727
	382.272.727	**362.272.727**

20 . 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	**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 kỳ trước	-	-	-	71.658.904	71.658.904
Số dư cuối kỳ trước	**144.235.360.000**	**15.704.407.780**	**24.059.867.940**	**(73.964.268.339)**	**110.035.367.381**
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 kỳ này	-	-	-	7.762.661.772	7.762.661.772
Số dư cuối kỳ này	**144.235.360.000**	**15.704.407.780**	**24.059.867.940**	**(65.967.862.076)**	**118.031.773.644**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	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	6.622.290.000	4,59
Bà Trần Thị Kim Dung	10.610.060.000	7,36	-	-
Ông Hoàng Văn Sơn	-	-	10.610.060.000	7,36
Ông Nguyễn Văn Cương	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	**100,00**	**144.235.360.000**	**100,00**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	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 kỳ*	*144.235.360.000*	*144.235.360.000*
Cổ tức, lợi nhuận:		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm*	*27.016.860*	*27.016.860*
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*	*(456.000)*	-
+ cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*(456.000)*	-
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	*26.560.860*	*27.016.860*

D) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
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

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	24.059.867.940	24.059.867.940
	24.059.867.940	**24.059.867.940**

21 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Đồng đô la mỹ (usd)	333,19	352,99

C) Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	1.367.687.582	1.367.687.582

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	10.938.042.047	32.099.532.311
Doanh thu cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	2.682.483.863	1.315.056.155
	13.620.525.910	**33.414.588.466**

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	11.685.741.570	35.709.693.882
Giá vốn cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	516.843.173	495.556.155
Khấu hao TSCĐ không sử dụng	227.643.522	919.440.630
	12.430.228.265	**37.124.690.667**

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	100.866.402	380.763.377
Doanh thu hoạt động tài chính khác	14.657.932.625	-
	14.758.799.027	**380.763.377**

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí đi vay	86.459.230	1.044.799.327
	86.459.230	**1.044.799.327**

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	182.010.068	75.833.015
Chi phí nhân công	2.579.634.506	1.104.144.104
Chi phí khấu hao tài sản cố định	287.568.519	185.070.714
Chi phí dự phòng	4.837.480.221	-
Thuế, phí, lệ phí	56.754.793	258.487.185
Chi phí dịch vụ mua ngoài	526.450.630	307.256.395
Chi phí khác bằng tiền	424.388.207	431.296.500
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(3.551.022.059)
- *Hoàn nhập dự phòng*	-	*(3.551.022.059)*
	8.894.286.944	**(1.188.934.146)**

27 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tiền phạt thi công dự án	186.010.214	-
Thu nhập từ công nợ không phải trả	-	4.002.077.824
Thu nhập khác	920.330.407	29.026.820
	1.106.340.621	**4.031.104.644**

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tiền phạt thi công dự án	186.010.214	-
Các khoản bị phạt	15.235.464	332.828.455
Phí trung tâm trọng tài quốc tế việt nam	-	441.413.280
Tiền bồi thường	-	-
Chi phí khác	110.783.669	-
	312.029.347	**774.241.735**

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.762.661.772	71.658.904
Các khoản điều chỉnh tăng	242.878.986	332.828.455
- *Chi phí không hợp lệ*	*242.878.986*	*332.828.455*
Các khoản điều chỉnh giảm	(8.005.540.758)	(404.487.359)
- *Chuyển lỗ các năm trước*	*(8.005.540.758)*	*(404.487.359)*
Thu nhập chịu thuế tndn	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động 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 30/09/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.539.523.824	-	-	6.539.523.824
Phải thu khách hàng, phải thu khác	112.981.152.475	413.342.200	-	113.394.494.675
	119.520.676.299	**413.342.200**	**-**	**119.934.018.499**
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.352.722.527	-	-	2.352.722.527
Phải thu khách hàng, phải thu khác	128.694.258.457	413.342.200	-	129.107.600.657
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:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2026				
Vay và nợ	2.412.889.242	-	-	2.412.889.242
Phải trả người bán, phải trả khác	50.463.675.294	-	-	50.463.675.294
Chi phí phải trả	3.530.436.166	-	-	3.530.436.166
	56.407.000.702	**-**	**-**	**56.407.000.702**
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	5.900.000.000	-	-	5.900.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	19.370.359.616	-	-	19.370.359.616
Chi phí phải trả	5.090.881.062	-	-	5.090.881.062
	30.361.240.678	**-**	**-**	**30.361.240.678**

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

31 . THÔNG TIN KHÁC

Theo thông báo số 1113/TB-TTCP 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, trong đó có các nội dung liên quan đến dự án khu đô thị Hồ Xương Rồng do Công ty cổ phần Sông Đà 2 làm chủ đầu tư. sau kết luận thanh tra, công ty tiếp tục phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để rà soát và hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đất đai, đầu tư của dự án.

Ngày 06/06/2026, UBND tỉnh thái nguyên ban hành quyết định số 1737/QĐ-UBND, cho phép công ty tiếp tục được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Hồ Xương Rồng, nay thuộc phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên. Công ty có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục pháp lý, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai, bố trí nguồn vốn và triển khai dự án theo tiến độ được phê duyệt.

Ngày 29/6/2026, Sở tài chính tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1685086137, điều chỉnh lần thứ hai. theo đó, dự án tiếp tục được triển khai với mục tiêu xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng và các công trình dịch vụ; đồng thời điều chỉnh giảm các khu đất ở cao tầng CT01 và CT02. thời hạn hoàn thành toàn bộ dự án được điều chỉnh đến hết quý II năm 2029.

32 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

33 . THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng của công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính [riêng] cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. thông tin trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh [riêng] giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

Phan Thị Chuyên	**Lê Hoàng Minh**	**Doãn Việt Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026