

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 7.04**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(đã được kiểm toán)



**Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04**

Địa chỉ: Tiểu khu 5, xã Mường La, tỉnh Sơn La

---

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	07 - 30
Bảng cân đối kế toán	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 30

## **Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04**

Địa chỉ: Tiểu khu 5, xã Mường La, tỉnh Sơn La

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

#### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04 được thành lập theo Quyết định số 22 CT/HĐQT ngày 20/12/2007 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sông Đà 7.

Tên giao dịch quốc tế của Công ty là: Song Da 7.04 Joint - Stock Company, viết tắt là Song Da 7.04.

Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 24.03.000161 đăng ký lần đầu ngày 26/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La (nay là Sở Tài chính tỉnh Sơn La) cấp, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 29/04/2010, số đăng ký kinh doanh thay đổi là 5500296523, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18/08/2025.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Tiểu khu 5, xã Mường La, tỉnh Sơn La.

#### **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 Nguyễn Hữu Doanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hữu Nhuận	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Khoa	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 Trần Văn Tài	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đặng Quang Hiệu	Trưởng ban
Ông Quát Văn Quang	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Long	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Trần Văn Tài (Tổng Giám đốc).

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty.

#### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính 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, 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 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 hay không;

## **Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04**

Địa chỉ: Tiểu khu 5, xã Mường La, tỉnh Sơn La

- Lập và trình bày các báo cáo tài chính 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;
- Lập các báo cáo tài chính 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 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 tháng 11 năm 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 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Trần Văn Tài**

Tổng Giám đốc  
Sơn La, ngày 30 tháng 03 năm 2026

## 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 7.04**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04 được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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

Tại Báo cáo kiểm toán số 300325.002/BCTC.KT5 ngày 30 tháng 03 năm 2025 về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04, Kiểm toán viên đã đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ về việc Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng đầu tư vào Công ty CP Sông Đà 7.02 (Công ty liên kết), nợ phải thu chưa được đối chiếu xác nhận, dự phòng nợ phải thu khó đòi, khả năng hoạt động liên tục, bản chất giao dịch và khả năng thu hồi của các khoản cho vay. Những vấn đề này vẫn chưa được Công ty khắc phục, thực hiện, do đó chúng tôi tiếp tục nêu ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, cụ thể:

- Tại thời điểm 01/01/2025, Công ty CP Sông Đà 7.02 (S72 - công ty liên kết) đang lỗ lũy kế với số tiền là 1,83 tỷ VND, tuy nhiên Công ty không trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mình tại S72. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng Cân đối kế toán tại thời điểm 01/01/2025, chỉ tiêu "Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn" (Mã số 254) đang phản ánh thiếu và chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" (Mã số 421) đang phản ánh thừa số tiền là 0,06 tỷ VND, đồng thời trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024, chỉ tiêu Chi phí tài chính đang phản ánh thừa số tiền là 0,06 tỷ VND.
- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty không trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mình tại Công ty Cổ phần Năng lượng DTK vào kết quả kinh doanh trong năm 2024 và năm 2025. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng Cân đối kế toán tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, chỉ tiêu "Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn" (Mã số 254) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 3,15 tỷ VND và 2,40 tỷ VND; chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" (Mã số 421) đang phản ánh thừa số tiền tương ứng. Đồng thời trên Báo cáo kết quả kinh doanh, chỉ tiêu Chi phí tài chính năm 2024 đang phản ánh thiếu số tiền 3,15 tỷ VND và năm 2025 đang phản ánh thừa số tiền là 0,75 tỷ VND.
- Chúng tôi không thu thập được các tài liệu cần thiết để đánh giá khả năng thu hồi đối với số dư Phải thu tồn đọng tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 với số tiền lần lượt là 7,31 tỷ VND và 6,83 tỷ VND. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục Dự phòng phải thu khó đòi và các khoản mục khác có liên quan trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty hay không.
- Tại ngày 01/01/2025 và ngày 31/12/2025, các khoản công nợ phải thu ngắn hạn khách hàng chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ với số tiền lần lượt là 11,78 tỷ VND và 11,29 tỷ VND. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của khoản mục nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh chỉ tiêu này và các ảnh hưởng nếu có đến Báo cáo tài chính kèm theo hay không.
- Tại ngày 31/12/2025, các khoản nợ phải trả về phải trả người bán, lãi vay và phải trả về cổ tức đã quá hạn thanh toán là 6,38 tỷ VND (thuyết minh 13, 16 và 17). Các công trình đã quyết toán hết với chủ đầu tư và Công ty không phát sinh doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh chính, doanh thu và lợi nhuận trong năm đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục. Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thu thập được đầy đủ các bằng chứng liên quan đến kế hoạch mà Tổng Giám đốc Công ty đã lập để khắc phục tình trạng hiện thời trong 12 tháng tới. Chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty.
- Như trình bày tại thuyết minh số 06 và số 07 phần thuyết minh Báo cáo tài chính, tại thời điểm 01/01/2025, Công ty đã cho ông Phạm Đức Thuận vay với mục đích cho vay lấy lãi mà không có tài sản đảm bảo cho khoản vay với số dư gốc cho vay và lãi vay phải thu tương ứng lần lượt là 1,48 tỷ VND và 1,29 tỷ VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định được bản chất của giao dịch nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh chỉ tiêu "Phải thu về cho vay ngắn hạn" (mã số 135) và các chỉ tiêu khác có liên quan trên Báo cáo tài chính kèm theo hay không.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính 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 7.04 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.

## Vấn đề nhấn mạnh

Ngoài các vấn đề được nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, tại Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 chúng tôi còn đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ do không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định được bản chất của giao dịch đối với khoản cho vay ông Phạm Đức Thuận. Trong năm 2025, Công ty đã thu hồi toàn bộ gốc và lãi vay phải thu của các khoản cho vay nêu trên (thuyết minh 06 và 07), do đó vấn đề này không còn ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính năm nay.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.



### Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

**Phạm Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**Tạ Minh Châu**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 6033-2023-002-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>67.824.683.131</b>	<b>21.148.258.855</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>45.255.750.500</b>	<b>4.636.580.562</b>
111	1. Tiền		40.255.750.500	4.636.580.562
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>16.530.924.422</b>	<b>10.237.125.521</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	17.962.921.881	18.453.843.201
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	803.476.963	673.476.478
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	-	1.480.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	9.788.118.860	1.653.399.124
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(12.023.593.282)	(12.023.593.282)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>5.949.105.417</b>	<b>5.949.105.417</b>
141	1. Hàng tồn kho		8.732.192.876	8.732.192.876
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.783.087.459)	(2.783.087.459)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>88.902.792</b>	<b>325.447.355</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		32.376.933	218.833.155
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	56.525.859	106.614.200
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>233.641.760.247</b>	<b>186.597.313.179</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>7.653.374.995</b>	<b>8.891.693.179</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	7.653.374.995	8.891.693.179
222	- Nguyên giá		42.362.834.777	42.362.834.777
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.709.459.782)	(33.471.141.598)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>63.268.965.097</b>	<b>15.000.000.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		63.268.965.097	15.000.000.000
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>162.705.620.000</b>	<b>162.705.620.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		162.705.620.000	162.705.620.000
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.800.155</b>	<b>-</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		13.800.155	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>301.466.443.378</b>	<b>207.745.572.034</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*  
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>77.350.774.101</b>	<b>13.809.612.472</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>77.350.774.101</b>	<b>13.809.612.472</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	5.672.928.197	5.672.798.197
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	6.143.841.781	6.143.841.781
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	10.804.954	10.804.954
314	4. Phải trả người lao động		99.712.968	93.357.077
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	553.718.288	445.225.137
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	1.779.754.001	1.353.571.414
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	63.000.000.000	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		90.013.912	90.013.912
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>224.115.669.277</b>	<b>193.935.959.562</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>224.115.669.277</b>	<b>193.935.959.562</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		64.800.000.000	64.800.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		64.800.000.000	64.800.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		15.960.000.000	15.960.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		54.514.367.796	54.514.367.796
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		88.841.301.481	58.661.591.766
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		58.661.591.766	62.113.266.914
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		30.179.709.715	(3.451.675.148)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>301.466.443.378</b>	<b>207.745.572.034</b>

Lan

*[Signature]*

**Nguyễn Thị Tuyết Lan**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thế Hoàng**  
Kế toán trưởng



**Trần Văn Tài**  
Tổng Giám đốc  
Sơn La, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Năm 2025**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	42.500.000.000	7.195.785.509
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	-	178.506.364
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.500.000.000	7.017.279.145
11	4. Giá vốn hàng bán	22	42.246.418.852	8.157.207.175
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		253.581.148	(1.139.928.030)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	33.868.714.511	1.168.045.626
22	7. Chi phí tài chính	24	1.045.357.991	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.045.357.991	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	2.846.515.723	3.290.262.142
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.230.421.945	(3.262.144.546)
32	10. Chi phí khác	26	-	50.373.500
40	11. Lợi nhuận khác		-	(50.373.500)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.230.421.945	(3.312.518.046)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	50.712.230	139.157.102
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>30.179.709.715</u>	<u>(3.451.675.148)</u>
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	4.657	(533)

Lan

HT



**Nguyễn Thị Tuyết Lan**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thế Hoàng**  
Kế toán trưởng

**Trần Văn Tài**  
Tổng Giám đốc

Sơn La, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Năm 2025**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>30.230.421.945</b>	<b>(3.312.518.046)</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.238.318.184	1.238.318.184
03	- Các khoản dự phòng		-	1.657.207.175
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(33.868.714.511)	(1.863.831.135)
06	- Chi phí lãi vay		1.045.357.991	-
<b>08</b>	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(1.354.616.391)</b>	<b>(2.280.823.822)</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.493.687.770)	4.949.874.588
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(76.263.029)	(391.142.930)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(13.800.155)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(427.933.333)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(139.157.102)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(3.366.300.678)</b>	<b>2.138.750.734</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(90.515.383.949)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		42.246.418.852	7.195.785.509
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(40.000.000.000)	(9.700.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		41.480.000.000	31.870.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(70.152.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27.774.435.713	43.129.854.485
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(19.014.529.384)</b>	<b>2.343.639.994</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		82.727.933.333	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(19.727.933.333)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>63.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>40.619.169.938</b>	<b>4.482.390.728</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>4.636.580.562</b>	<b>154.189.834</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3</b>	<b>45.255.750.500</b>	<b>4.636.580.562</b>

Lan

**Nguyễn Thị Tuyết Lan**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thế Hoàng**  
Kế toán trưởng



**Trần Văn Tài**  
Tổng Giám đốc

Sơn La, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Năm 2025**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04 được thành lập theo Quyết định số 22 CT/HĐQT ngày 20/12/2007 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sông Đà 7.

Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 24.03.000161 đăng ký lần đầu ngày 26/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La (nay là Sở Tài chính tỉnh Sơn La) cấp, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 29/04/2010, số đăng ký kinh doanh thay đổi là 5500296523, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18/08/2025.

Tên giao dịch quốc tế của Công ty là: Song Da 7.04 Joint - Stock Company, viết tắt là Song Da 7.04.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tiểu khu 5, xã Mường La, tỉnh Sơn La.

Vốn điều lệ của Công ty là: 64.800.000.000 VND; tương đương 6.480.000 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: 06 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 06 người).

**Lĩnh vực kinh doanh:** Xây lắp và sản xuất công nghiệp.

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

Tại thời điểm 31/12/2025, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 9,53 tỷ VND; các khoản nợ phải trả về phải trả người bán, lãi vay và phải trả về cổ tức đã quá hạn thanh toán là 6,38 tỷ VND (thuyết minh 13, 16, 17). Bên cạnh đó, các công trình đã quyết toán hết với chủ đầu tư và Công ty không phát sinh doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh chính, doanh thu và lợi nhuận trong năm đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì các lý do sau:

- Công ty đang tập trung công tác quyết toán và thu hồi vốn tại các dự án thủy điện Lai Châu, thủy điện Huội Quảng, Nhà máy Xi măng Mai Sơn và dự án thủy điện Nậm Thi. Việc tập trung quyết toán các công trình sẽ giúp Công ty thu hồi được các khoản công nợ đã tồn đọng từ lâu do chờ quyết toán, dự kiến luồng tiền thu được từ các dự án này sẽ đủ bù đắp cho các khoản nợ đến hạn của Công ty;
- Công ty dự kiến sẽ chuyển hoạt động kinh doanh chính sang đầu tư vào các dự án thủy điện có tiềm năng, kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng. Với kinh nghiệm nhiều năm trong ngành về hoạt động đầu tư vào các dự án thủy điện, kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng cùng với nguồn lực về tài sản sẵn có, địa bàn hoạt động trải rộng, quan hệ khách hàng lâu năm sẽ giúp kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty tăng trưởng trong thời gian tới.

Trong năm, doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tăng mạnh với giá trị 42,5 tỷ VND (thuyết minh số 20); doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh do phát sinh cổ tức được chia dẫn đến lợi nhuận kế toán trước thuế tăng mạnh so với năm trước.

### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Văn phòng Công ty	Tiểu khu 5, Xã Mường La, tỉnh Sơn La	Sản xuất công nghiệp
Văn phòng đại diện	Villa 01-07 khu nhà ở và Trung Tâm TM, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội	Xây lắp và Sản xuất công nghiệp
Chi nhánh Hoà Bình	Xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ	Xây lắp và Sản xuất công nghiệp

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 12.

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

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

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

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

### **2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### **2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

### **2.4 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính 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 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 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 của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

## **2.5 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.

## **2.6 Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau: Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

## **2.7 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 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 kế 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 khả năng có thể thu hồi.

## **2.8 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 căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## **2.9 Tài sản cố định**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu 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 năm mà chi phí phát sinh.

*Khấu hao*

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	03 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm

**2.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

**2.11 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.

**2.12 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.

**2.13 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 hóa) 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.

**2.14 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 tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác là chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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.

**2.15 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.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

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.

## **2.16 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 bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **2.17 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán của Công ty ghi nhận trong năm được tính dựa trên việc tập hợp các chi phí đầu tư liên quan đến bất động sản đã chuyển nhượng trong năm.

## **2.18 Chi phí tài chính**

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí lãi tiền vay, được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

## 2.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

*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.

*Thuế suất thuế TNDN hiện hành*

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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.

## 2.21 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.

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

## 2.23 Thông tin bộ phận

Trong năm, doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

## 3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	35.154.773	182.753.318
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (ii)	40.220.595.747	4.453.827.244
Các khoản tương đương tiền (i)	5.000.000.000	-
	<b>45.255.750.520</b>	<b>4.636.580.562</b>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông với lãi suất 4,75%/ năm.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản tiền gửi không kỳ hạn có giá trị 40 tỷ VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh 18).

#### 4 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
<b>Bên liên quan</b>	<b>6.672.601.483</b>	<b>(3.336.300.742)</b>	<b>6.672.601.483</b>	<b>(3.336.300.742)</b>
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Xây dựng Safico	6.672.601.483	(3.336.300.742)	6.672.601.483	(3.336.300.742)
<b>Bên khác</b>	<b>11.290.320.398</b>	<b>(8.120.818.468)</b>	<b>11.781.241.718</b>	<b>(8.120.818.468)</b>
Công ty TNHH Xây dựng 1-5	1.712.823.369	(1.712.823.369)	1.712.823.369	(1.712.823.369)
Các khách hàng khác	9.577.497.029	(6.407.995.099)	10.068.418.349	(6.407.995.099)
	<b>17.962.921.881</b>	<b>(11.457.119.210)</b>	<b>18.453.843.201</b>	<b>(11.457.119.210)</b>

#### 5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên khác</b>				
Công ty TNHH Dịch vụ Hà Lam	278.784.072	(278.784.072)	278.784.072	(278.784.072)
Công ty CP Tư vấn Khảo sát Thiết kế và Xây dựng Mỏ địa chất	152.600.000	(152.600.000)	152.600.000	(152.600.000)
Công ty CP Kỹ thuật điện Hà Nội	90.090.000	(90.090.000)	90.090.000	(90.090.000)
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư CM - Trung tâm Môi trường và Khoáng sản	45.000.000	(45.000.000)	45.000.000	(45.000.000)
Các người bán khác	237.002.891	-	107.002.406	-
	<b>803.476.963</b>	<b>(566.474.072)</b>	<b>673.476.478</b>	<b>(566.474.072)</b>

**6 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên khác</b>						
- Ông Phạm Đức Thuận	1.480.000.000	-	-	1.480.000.000	-	-
	<b>1.480.000.000</b>	-	-	<b>1.480.000.000</b>	-	-

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
<b>Bên khác</b>							
Ông Phạm Đức Thuận	01/2022/HĐVV/S Đ7.04-PĐT	VND	7,50%	24 tháng	Tín chấp	-	1.480.000.000
						-	1.480.000.000
						-	<b>1.480.000.000</b>



**7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi	40.342.466	-	-	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	7.339.853.000	-	-	-
Phải thu về tạm ứng	2.055.084.026	-	3.084.026	-
Lãi cho vay phải thu	137.688.678	-	1.423.605.346	-
BHXH phải thu người lao động	145.403.770	-	156.962.852	-
Phải thu khác	69.746.920	-	69.746.900	-
	<b>9.788.118.860</b>	<b>-</b>	<b>1.653.399.124</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó: Bên liên quan</b>				
Công ty CP Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7	7.339.853.000	-	-	-
Công ty CP Sông Đà 7.02	137.688.678	-	137.688.678	-
	<b>7.477.541.678</b>	<b>-</b>	<b>137.688.678</b>	<b>-</b>

**8 NỢ XẤU**

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	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
Công ty TNHH Xây dựng 1-5	1.712.823.369	-	1.712.823.369	-
Doanh nghiệp tư nhân Thanh Phong	738.583.672	-	738.583.672	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Xây dựng Safico	6.672.601.483	3.336.300.741	6.672.601.483	3.336.300.741
Các đối tượng khác	9.727.540.451	3.491.654.952	10.218.461.735	3.982.576.236
	<b>18.851.548.975</b>	<b>6.827.955.693</b>	<b>19.342.470.259</b>	<b>7.318.876.977</b>

**9 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	1.657.207.175	(1.657.207.175)	1.657.207.175	(1.657.207.175)
Tại công trình Nhà máy Xi măng Mai Sơn (i)	7.074.985.701	(1.125.880.284)	7.074.985.701	(1.125.880.284)
	<b>8.732.192.876</b>	<b>(2.783.087.459)</b>	<b>8.732.192.876</b>	<b>(2.783.087.459)</b>

(i) Công trình Kho tròn đồng nhất đá vôi thực hiện tại nhà máy Xi măng Mai Sơn được thực hiện từ năm 2010, hiện Công trình đang chờ quyết toán với chủ đầu tư. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của công trình được ước tính bằng chênh lệch giữa giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đã tập hợp của công trình và giá trị ứng trước của chủ đầu tư. Giá trị ứng trước của chủ đầu tư xem chi tiết tại Thuyết minh số 14.

## 10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	609.682.400	26.368.985.166	15.384.167.211	42.362.834.777
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>609.682.400</b>	<b>26.368.985.166</b>	<b>15.384.167.211</b>	<b>42.362.834.777</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	609.682.400	26.368.985.166	6.492.474.032	33.471.141.598
Khấu hao trong năm	-	-	1.238.318.184	1.238.318.184
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>609.682.400</b>	<b>26.368.985.166</b>	<b>7.730.792.216</b>	<b>34.709.459.782</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	-	-	8.891.693.179	8.891.693.179
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.653.374.995</b>	<b>7.653.374.995</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 31.156.925.686 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 31.156.925.686 VND).

## 11 TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Mua sắm</b>		
- Mua trụ sở công ty (i)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Lô đất khu đô thị Văn Phú (ii)	48.268.965.097	-
	<b>63.268.965.097</b>	<b>15.000.000.000</b>

(i) Tài sản dở dang này là khoản đầu tư mua đất xây dựng trụ sở Công ty tại khu vực Hà Nội theo nghị quyết số 10CT/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 07 năm 2023 và quyết định số 12CT/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 08 năm 2023 số tiền 21.500.000.000 VND (chưa bao gồm chi phí xây dựng).

Trong năm 2023, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua bán với các cá nhân để nhận chuyển nhượng lại quyền mua 03 lô đất kèm nhà xây thô A1.2-LK19-10, A1.2-LK19-11 và A1.2-LK19-12 tại Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5 thuộc phường Phú Lương, phường Hà Đông có giá trị lần lượt là 6.500.000.000 VND, 6.500.000.000 VND và 8.500.000.000 VND và chưa nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5.

Ngày 19/08/2024, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng số A1.2-LK19-10/HĐCN nêu trên cho ông Phạm Văn Hiệp và bà Phạm Thị Hợp với tổng giá trị chuyển nhượng là 7.250.000.000 VND.

Số dư tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 là của các Hợp đồng chuyển nhượng số A1.2-LK19-12/HĐCN, A1.2-LK19-11/HĐCN với tổng giá trị 15.000.000.000 VND.

(ii) Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện mua bán với cá nhân để nhận chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ lô V6A-02 Khu nhà ở Văn Phú, khu đô thị Văn Phú, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội nhằm mục đích xây dựng văn phòng kết hợp kinh doanh văn phòng theo quyết định số 25CT/QĐ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty.

**12 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Mã CK	31/12/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Thủy điện Cao Nguyên Sông Đà 7		51.753.620.000	-	51.753.620.000	-
- Công ty CP Sông Đà 7.02	S72	40.800.000.000	-	40.800.000.000	-
- Công ty CP Năng Lượng DTK		70.152.000.000	-	70.152.000.000	-
		<b>162.705.620.000</b>	<b>-</b>	<b>162.705.620.000</b>	<b>-</b>

Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7, Công ty Cổ phần Năng lượng DTK: 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.

Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Sông Đà 7.02: Ngày 31/12/2025 công ty đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư bằng với giá gốc dựa trên đánh giá của Ban Tổng Giám đốc công ty.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty CP Thủy điện Cao Nguyên Sông Đà	Tỉnh Lâm Đồng	47,92%	47,92%	Đang hoạt động	Thủy điện
Công ty CP Sông Đà 7.02	Tỉnh Lai Châu	34,00%	34,00%	Đang hoạt động	Thủy điện
Công ty Cổ phần Năng Lượng DTK	Tỉnh Sơn La	24,00%	24,00%	Đang hoạt động	Thủy điện

**13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>				
Công ty CP Kinh doanh Xi măng Miền Bắc	1.504.041.579	1.504.041.579	1.504.041.579	1.504.041.579
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Thành Đạt	383.789.500	383.789.500	383.789.500	383.789.500
Các người bán khác	3.785.097.118	3.785.097.118	3.784.967.118	3.784.967.118
	<b>5.672.928.197</b>	<b>5.672.928.197</b>	<b>5.672.798.197</b>	<b>5.672.798.197</b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
Công ty CP Kinh doanh Xi măng Miền Bắc	1.504.041.579	1.504.041.579	1.504.041.579	1.504.041.579
Các người bán khác	4.168.756.618	4.168.756.618	4.168.756.618	4.168.756.618
	<b>5.672.798.197</b>	<b>5.672.798.197</b>	<b>5.672.798.197</b>	<b>5.672.798.197</b>

**Công ty Cổ phần Sông Đà 7.04**

Địa chỉ: Tiểu khu 5, Xã Mường La, tỉnh Sơn La

**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
Công ty Cổ phần Xi măng Mai Sơn (i)	5.949.105.417	5.949.105.417
Các khách hàng khác	194.736.364	194.736.364
	<b><u>6.143.841.781</u></b>	<b><u>6.143.841.781</u></b>

(i) Khoản công nợ Công ty Cổ phần Xi măng Mai Sơn ứng trước thực hiện các hạng mục tại Công trình Nhà máy Xi măng Mai Sơn (Thuyết minh số 9).

**15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	70.000.000	70.000.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	106.614.200	4.172.578	50.712.230	-	55.901.970	4.172.578
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	622.955	622.955	622.955	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	6.632.376	-	934	934	6.632.376
	<b><u>106.614.200</u></b>	<b><u>10.804.954</u></b>	<b><u>120.712.230</u></b>	<b><u>70.623.889</u></b>	<b><u>56.525.859</u></b>	<b><u>10.804.954</u></b>

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

**16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	553.718.288	445.225.137
	<b>553.718.288</b>	<b>445.225.137</b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
Chi phí lãi vay	445.225.137	445.225.137
	<b>445.225.137</b>	<b>445.225.137</b>

**17 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	946.114.401	961.107.254
Cổ tức phải trả	263.464.500	263.464.500
Công ty Cổ phần Sông Đà 7	-	79.386.687
Chi phí lãi vay phải trả	508.931.507	-
Phải trả khác	61.243.593	49.612.973
	<b>1.779.754.001</b>	<b>1.353.571.414</b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
Cổ tức phải trả	263.464.500	263.464.500
	<b>263.464.500</b>	<b>263.464.500</b>
<b>Trong đó: Bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Sông Đà 7	508.931.507	79.386.687
	<b>508.931.507</b>	<b>79.386.687</b>

**18 VAY NGẮN 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
<b>Vay ngắn hạn (i)</b>						
Vay ngắn hạn	-	-	82.727.933.333	19.727.933.333	63.000.000.000	63.000.000.000
	-	-	<b>82.727.933.333</b>	<b>19.727.933.333</b>	<b>63.000.000.000</b>	<b>63.000.000.000</b>

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Loại tiền	Hợp đồng vay	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	
							VND	VND
<b>Bên liên quan</b>								
Công ty CP Sông Đà 7	VND	03/2025/HĐ VV/SĐ7.04-SĐ7	7,20%	2026	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	18.000.000.000	-
							18.000.000.000	-
<b>Bên khác</b>								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	VND	02/2025/955 823/HĐTD	4,8% - 6,0%	2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi	45.000.000.000	-
							45.000.000.000	-
							<b>63.000.000.000</b>	<b>-</b>

**19 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	64.800.000.000	15.960.000.000	54.514.367.796	62.113.266.914	197.387.634.710
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(3.451.675.148)	(3.451.675.148)
Số dư cuối năm trước	<u>64.800.000.000</u>	<u>15.960.000.000</u>	<u>54.514.367.796</u>	<u>58.661.591.766</u>	<u>193.935.959.562</u>
Số dư đầu năm nay	64.800.000.000	15.960.000.000	54.514.367.796	58.661.591.766	193.935.959.562
Lãi trong năm nay	-	-	-	30.179.709.715	30.179.709.715
Số dư cuối năm nay	<u>64.800.000.000</u>	<u>15.960.000.000</u>	<u>54.514.367.796</u>	<u>88.841.301.481</u>	<u>224.115.669.277</u>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND		VND	
Đặng Thị Hồng Hạnh	16.000.000.000	24,69%	16.000.000.000	24,69%
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Sông Đà Miền Bắc	38.160.720.000	58,89%	38.160.720.000	58,89%
Công ty Cổ phần Sông Đà 7	2.496.000.000	3,85%	2.496.000.000	3,85%
Ông Nguyễn Văn Hùng	3.000.000.000	4,63%	3.000.000.000	4,63%
Các cổ đông khác	5.143.280.000	7,94%	5.143.280.000	7,94%
	<b>64.800.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>64.800.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	64.800.000.000	64.800.000.000
- Vốn góp cuối năm	64.800.000.000	64.800.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	263.464.500	263.464.500
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	263.464.500	263.464.500

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.480.000	6.480.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.480.000	6.480.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6.480.000	6.480.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.480.000	6.480.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6.480.000	6.480.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	54.514.367.796	54.514.367.796
	<b>54.514.367.796</b>	<b>54.514.367.796</b>

**20 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	42.500.000.000	7.195.785.509
	<b>42.500.000.000</b>	<b>7.195.785.509</b>

## 21 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu xây lắp giảm do quyết toán hoàn thành	-	178.506.364
	<b>-</b>	<b>178.506.364</b>

## 22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	42.246.418.852	6.500.000.000
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.657.207.175
	<b>42.246.418.852</b>	<b>8.157.207.175</b>

## 23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	228.861.511	1.168.045.626
Cổ tức, lợi nhuận được chia	33.639.853.000	-
	<b>33.868.714.511</b>	<b>1.168.045.626</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)	33.639.853.000	-

## 24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	1.045.357.991	-
	<b>1.045.357.991</b>	<b>-</b>
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)	508.931.507	-

## 25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	1.374.495.374	1.766.722.947
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.238.318.184	1.238.318.184
Thuế, phí và lệ phí	5.548.192	43.905.194
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.518.912	102.322.839
Chi phí khác bằng tiền	124.635.061	138.992.978
	<b>2.846.515.723</b>	<b>3.290.262.142</b>

**26 CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi ủng hộ UBMT Sơn La	-	50.000.000
Các khoản khác	-	373.500
	<b>-</b>	<b>50.373.500</b>

**27 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b><i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i></b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	29.976.860.797	(4.389.720.222)
Các khoản điều chỉnh tăng	784.000.000	834.373.500
- Chi phí không được trừ	-	50.373.500
- Chi phí khấu hao không được trừ	784.000.000	784.000.000
Các khoản điều chỉnh giảm	(33.639.853.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(33.639.853.000)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(2.878.992.203)	(3.555.346.722)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	4.172.578	4.172.578
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>4.172.578</b>	<b>4.172.578</b>
<b><i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i></b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	253.561.148	695.785.509
Thu nhập chịu thuế TNDN	253.561.148	695.785.509
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>50.712.230</b>	<b>139.157.102</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(106.614.200)	(106.614.200)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	(139.157.102)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>(55.901.970)</b>	<b>(106.614.200)</b>
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>(51.729.392)</b>	<b>(102.441.622)</b>

**28 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 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	30.179.709.715	(3.451.675.148)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	30.179.709.715	(3.451.675.148)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	6.480.000	6.480.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.657</b>	<b>(533)</b>

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.

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

**29 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	1.374.495.374	1.766.722.947
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.238.318.184	1.238.318.184
Thuế, phí và lệ phí	5.548.192	43.905.194
Chi phí dự phòng	-	1.657.207.175
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.518.912	102.322.839
Chi phí khác bằng tiền	124.635.061	138.992.978
	<b>2.846.515.723</b>	<b>4.947.469.317</b>

**30 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 phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính này.

**31 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sông Đà 7.02	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Năng lượng DTK	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sông Đà 7	Cùng chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Xây dựng Safico	Thành viên HĐQT Công ty là Phó Giám đốc BLQ
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>	<b>33.639.853.000</b>	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7	33.639.853.000	-
<b>Lãi tiền vay</b>	<b>508.931.507</b>	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 7	508.931.507	-
<b>Nhận tiền vay</b>	<b>18.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 7	18.000.000.000	-

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Hữu Doanh	Chủ tịch HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Hữu Nhuận	Thành viên HĐQT	173.825.933	251.745.191
Ông Nguyễn Trọng Khoa	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Trần Văn Tài	Tổng Giám đốc	213.172.848	292.242.256
Ông Nguyễn Trọng Bắc	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Bà Nguyễn Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	150.040.963	-
Ông Ngô Quốc Thế	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2024)	-	243.241.545

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, ban kiểm soát khác không có thu nhập căn cứ theo tình hình thực tế, hiệu quả hoạt động trong năm được đề ra trong nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của công ty.

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.

### 32. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

*Lan*

*Hoàng*



**Nguyễn Thị Tuyết Lan**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thế Hoàng**  
Kế toán trưởng

**Trần Văn Tài**  
Tổng Giám đốc  
Sơn La, ngày 30 tháng 03 năm 2026



CÔNG TY CP SÔNG ĐÀ 7.04

-----000-----

Số: 07/CT-CBTT

V/v: Giải trình lợi nhuận và ý kiến  
ngoại trừ kiểm toán

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----000-----

Sơn La, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**Kính gửi:** - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC.  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI.

**Căn cứ:**

- Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Công ty cổ phần Sông Đà 7.04 xin giải trình lợi nhuận báo cáo tài chính riêng và tổng hợp đã được kiểm toán năm 2025 cụ thể như sau:

**I. Giải trình lợi nhuận năm 2025 lãi biến động hơn 10% so với năm 2024:**

Năm 2025 Công ty CP Sông Đà 7.04 Ghi nhận doanh thu 42,5 tỷ đồng về chuyển nhượng BĐS đồng thời ghi nhận cổ tức được chia từ Công ty CP Thủy điện Cao Nguyên Sông Đà 7 có giá trị: 33,6 tỷ đồng. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến lợi nhuận năm 2025 biến động hơn 10% so với năm 2024.

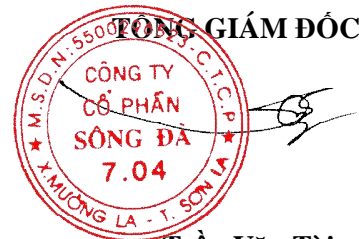
**II. Giải trình ý kiến ngoại trừ của đơn vị kiểm toán:**

- Khoản dự phòng đầu tư tài chính tại Công ty CP Sông Đà 7.02: Năm 2025 Công ty CP Sông Đà 7.02 phát điện ổn định nhà máy thủy điện Nậm Thi 2 và đã có lợi nhuận nên công ty không cần trích khoản đầu tư này.
- Khoản dự phòng đầu tư tài chính tại Công ty CP Năng lượng DTK: Năm 2025 Công ty CP Sông năng lượng DTK bước đầu đã ghi nhận lãi tuy nhiên lũy kế vẫn bị lỗ. Hiện nay Công ty CP năng lượng DTK đã đi vào phát điện ổn định tuy nhiên trong lĩnh vực đầu tư thủy điện thì những năm đầu phát điện thường ghi nhận lỗ do lãi vay lớn( Thường vay vốn tới 70% dự án) . Công ty đánh giá tương lai thì Công ty năng lượng DTK sẽ hết lỗ lũy kế và có lãi do đó Công ty đã không trích lập dự phòng khoản đầu tư này.
- Đối với khoản dự phòng phải thu khó đòi: Theo đánh giá của Ban lãnh đạo Công ty thì đây là khoản nợ vẫn có khả năng thu hồi nên Công ty chưa trích lập dự phòng trong năm 2025.
- Đối với khoản nợ quá hạn phải trả: Công ty xác định đây là khoản nợ chắc chắn phải trả trong tương lai nên Công ty không ghi nhận là thu nhập khác.
- Đối với các khoản công nợ chưa có đối chiếu: Công ty cam kết đây là khoản phải thu có thực tuy nhiên do các đối tác ở xa và không hợp tác dẫn đến việc đối chiếu chưa được kịp thời.

Công ty cổ phần Sông Đà 7.04 xin trân trọng giải trình.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Website Công ty;
- Lưu TCHC.



Trần Văn Tài