

CÔNG TY CỔ PHẦN
SÔNG ĐÀ 12

Số: 17./CBTT-S12
V/v: Công bố BCTC năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

Thực hiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty Cổ phần Sông Đà 12 (MCK: S12) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên Công ty: **Công ty cổ phần Sông Đà 12**

Mã chứng khoán: **S12**

Địa chỉ trụ sở chính: V5A-01, KĐT Văn Phú, phường Kiến Hưng, TP Hà Nội, Việt Nam

Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Văn Hải

Chức vụ: Tổng giám đốc

Điện thoại: 0913 786 586

Loại thông tin công bố: ☐ 24h ☐ Bất thường ☐ Yêu cầu ☒ Định kỳ

2. Nội dung thông tin công bố:

- **BCTC kiểm toán năm 2025** soát xét theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

☐ BCTC riêng (Tổ chức không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (Tổ chức có công ty con);

☒ BCTC tổng hợp (Tổ chức có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- **Các văn bản giải trình** phải công bố thông tin **đồng thời** cùng với BCTC theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT- BTC gồm:

i) Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (Ý kiến ngoại trừ/ Ý kiến trái ngược/ Từ chối cho ý kiến)?

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình về ý kiến không chấp nhận toàn phần của tổ chức kiểm toán:

☒ Có

☐ Không

ii) Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ không ?

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ:

☒ Có

☐ Không



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: 28/04/2026 tại đường dẫn: <http://songda12.com>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Hải

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

Tài liệu kèm theo:

- BCTC năm 2025
- Văn bản giải trình



BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Khái quát về Công ty

Công ty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo Quyết định số 2098/QĐ-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105140, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 04 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20 ngày 09 tháng 7 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 0913 786 586

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây lắp các công trình giao thông, thủy điện, bưu điện, hệ thống điện đến 220KV, hệ thống cấp thoát nước công nghiệp và dân dụng; Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 500KV; Xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh nhà máy điện;
- Cho thuê thiết bị, cần trục.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Xây lắp và Kinh doanh Vật tư Vận tải	Số 133, phố Lục Đầu Giang, phường Chí Linh, thành phố Hải Phòng, Việt Nam
Xí nghiệp Sông Đà 12.16	Tổ 6, Khu II, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Đặng Văn Chiến	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Hải	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025
Ông Đào Tuấn Khôi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025
Ông Trần Thế Hệ	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025
Ông Nguyễn Anh Đào	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đỗ Anh Thái	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hồng Lam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025
Bà Ninh Thị Xuân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025
Ông Nguyễn Sỹ Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và phụ trách kế toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Hải	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025
Ông Trần Thế Hệ	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025
Ông Đinh Hoàng Thành	Phụ trách kế toán	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 02 năm 2025/ Miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiền	Phụ trách kế toán	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 02 năm 2025

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Hải - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2025).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 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 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 tổng hợp.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hải

Số: 2.0475/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Sông Đà 12 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 24 tháng 4 năm 2026, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Một số khoản nợ phải thu (gồm: phải thu khách hàng, trả trước cho người bán và phải thu khác) và nợ phải trả (gồm: phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả khác và vay ngắn hạn các cá nhân) chưa được đối chiếu, xác nhận với các đối tượng có liên quan tại thời điểm ngày 31/12/2025, lần lượt là 82.914.675.431 VND và 115.165.815.924 VND (tại ngày 01/01/2025 nợ phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận là 34.649.707.953 VND). Bằng các thủ tục kiểm toán bổ sung, thay thế, chúng tôi cũng không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về các số dư nêu trên cũng như không xác định được các ảnh hưởng (nếu có) đến các khoản mục có liên quan của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.
- Công ty có nhiều khoản nợ phải trả đã quá hạn thanh toán, trong đó, một số khoản nợ phải trả người bán đã bị đối tác khởi kiện (Thuyết minh VII.1) nhưng Công ty chưa ghi nhận lãi chậm thanh toán cho nhà cung cấp theo phán quyết của Tòa án, cũng chưa ghi nhận lãi chậm thanh toán đối với các khoản công nợ phải trả không có đối chiếu, xác nhận công nợ trong nhiều năm. Chúng tôi không thể xác định được tổng số nợ phải trả đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 cũng như số lãi chậm thanh toán mà Công ty có thể có nghĩa vụ phải trả cho các nhà cung cấp nếu bị khởi kiện ra tòa.



- Từ ngày 16 tháng 5 năm 2025, Công ty không bổ nhiệm kế toán trưởng hoặc người phụ trách kế toán theo quy định của Luật kế toán. Và cũng từ ngày này, Công ty chỉ có một nhân viên làm công tác kế toán kiêm thủ quỹ. Điều này dẫn đến việc hệ thống kế toán và kiểm soát nội bộ của Công ty không được thiết lập và vận hành đầy đủ, đặc biệt là thiếu sự phân tách trách nhiệm trong các chức năng kế toán trọng yếu. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá đầy đủ tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Do tầm quan trọng và ảnh hưởng lan tỏa có thể có của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải thực hiện các điều chỉnh trọng yếu nào đối với Báo cáo tài chính hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp. Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty ghi nhận khoản lỗ thuần 4.438.563.753 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, số lỗ lũy kế của Công ty là 237.646.337.559 VND, vốn chủ sở hữu âm 171.869.058.772 VND và các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 172.024.332.603 VND. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ngoài ra, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.1 và VII.4 về việc Công ty đang có một số khoản nợ phải trả quá hạn đang có tranh chấp, kiện tụng với các nhà cung cấp và Công ty đã nhận được thông báo của Tòa án đối với vụ kiện mà Công ty là nguyên đơn.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Thị Tư - Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0059-2023-008-1
Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2026



Trần Kim Anh - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1907-2023-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		23.674.321.056	25.557.570.923
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	41.976.192	979.814.140
1. Tiền	111		41.976.192	979.814.140
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.319.780.500	3.114.380.500
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.531.478.364	4.326.078.364
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(1.211.697.864)	(1.211.697.864)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.495.715.059	2.623.691.956
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	27.304.614.743	25.368.997.911
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.903.163.430	5.963.863.430
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	66.444.749.580	66.404.717.207
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(95.801.294.501)	(95.758.368.399)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		644.481.807	644.481.807
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	11.544.441.075	14.715.712.541
1. Hàng tồn kho	141		13.182.573.993	16.353.845.459
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.638.132.918)	(1.638.132.918)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.272.408.230	4.123.971.786
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		58.000.000	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.213.844.128	4.123.971.786
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	564.102	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		84.892.706.712	85.532.818.538
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		79.174.207.496	79.174.207.496
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	79.174.207.496	79.174.207.496
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		558.107.549	763.160.070
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	295.872.408	462.303.313
<i>Nguyên giá</i>	222		17.593.403.791	17.593.403.791
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(17.297.531.383)	(17.131.100.478)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	262.235.141	300.856.757
<i>Nguyên giá</i>	228		999.709.888	999.709.888
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(737.474.747)	(698.853.131)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	4.969.600.000	4.969.600.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		7.080.000.000	7.080.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.212.500.000	3.212.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.322.900.000)	(5.322.900.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		190.791.667	625.850.972
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		190.791.667	625.850.972
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		108.567.027.768	111.090.389.461

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		280.436.086.540	278.520.884.480
I. Nợ ngắn hạn	310		195.698.653.659	193.779.451.599
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	56.813.252.162	56.568.228.162
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.738.634.246	1.741.601.343
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	50.594.274.565	49.558.713.642
4. Phải trả người lao động	314		5.109.528.528	5.074.338.063
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	11.769.632.392	11.622.416.513
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	62.861.400.402	61.837.222.512
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	6.811.931.364	7.376.931.364
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		84.737.432.881	84.741.432.881
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	84.737.432.881	84.741.432.881
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(171.869.058.772)	(167.430.495.019)
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	(171.869.058.772)	(167.430.495.019)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.777.278.787	15.777.278.787
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(237.646.337.559)	(233.207.773.806)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(233.207.773.806)	(233.207.773.806)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4.438.563.753)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		108.567.027.768	111.090.389.461

Người lập biểu



Tạ Kiều Oanh

Lập, ngày 24 tháng 4 năm 2026

Tổng Giám đốc




Nguyễn Văn Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.993.136.832	3.174.888.779
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.993.136.832	3.174.888.779
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.892.602.594	6.035.741.548
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(899.465.762)	(2.860.852.769)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.061.721.056	71.075
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.118.496.865	1.169.528.331
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.118.496.865	1.144.395.531
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.437.483.254	(4.299.980.380)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.393.724.825)	269.670.355
11. Thu nhập khác	31	VI.6	7.000.000	2.010.869.985
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.051.838.928	2.540.854.963
13. Lợi nhuận khác	40		(1.044.838.928)	(529.984.978)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(4.438.563.753)	(260.314.623)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(4.438.563.753)	(260.314.623)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(888)	(52)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	(888)	(52)

Người lập biểu



Tạ Kiều Oanh

Lập, ngày 24 tháng 4 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(4.438.563.753)	(260.314.623)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8;9	205.052.521	205.052.592
- Các khoản dự phòng	03	VI.4;5	42.926.102	(7.519.521.259)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(20.800)	(26.000)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1.118.496.865	1.144.395.531
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.072.109.065)	(6.430.413.759)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.005.385.649)	6.027.516.724
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.171.271.466	5.688.034.036
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.058.857.256	(3.575.629.605)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		377.059.305	(572.390.870)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(205.400.000)	41.600
- Tiền lãi vay đã trả	14		(232.152.061)	(746.360.828)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(907.858.748)	390.797.298
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.800	26.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		20.800	26.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.15	-	600.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.15	(30.000.000)	(417.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(30.000.000)	183.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(937.837.948)	573.823.298
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	979.814.140	405.990.842
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	41.976.192	979.814.140

Người lập biểu

Tạ Kiều Oanh

Lập, ngày 24 tháng 4 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sông Đà 12 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây lắp các công trình giao thông, thủy điện, buru điện, hệ thống điện đến 220KV, hệ thống cấp thoát nước công nghiệp và dân dụng; Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 500KV; Xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh nhà máy điện;
- Cho thuê thiết bị, cần trục.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, hoạt động của Công ty chủ yếu thực hiện nghiệm thu khối lượng xây lắp hoàn thành với Ban điều hành Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 và các công việc liên quan đến việc thanh lý tài sản cố định, hàng tồn kho và bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sông Đà Cao Cường.

Chi nhánh Công ty Cổ phần Sông Đà 12 - Xí nghiệp Xây lắp và Kinh doanh Vật tư Vận tải tiếp tục tạm dừng hoạt động từ ngày 10/9/2025 đến ngày 09/9/2026 để sắp xếp lại hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 75-2025/NQ-HĐQT ngày 28/8/2025.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty liên kết

Công ty chỉ đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Sông Đà 12 - Nguyên Lộc có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Tầng 6 - CT4, khu đô thị mới Mỹ Đình, xã Mỹ Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Đã hơn 10 năm, Công ty không có thông tin về hoạt động kinh doanh của công ty này.

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Xây lắp và Kinh doanh Vật tư Vận tải	Số 133, phố Lục Đầu Giang, phường Chí Linh, thành phố Hải Phòng, Việt Nam
Xí nghiệp Sông Đà 12.16	Tổ 6; Khu II, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 10 CBNV (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 11 CBNV).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Do nhiều năm Công ty Cổ phần Sông Đà 12 Nguyên Lộc không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký nên Công ty không thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty này. Do đó, Công ty đánh giá tổn thất của khoản đầu tư này bằng toàn bộ số vốn đã góp của Công ty và trích dự phòng theo số tổn thất đã đánh giá.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Toàn bộ khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được đầu tư bằng vốn nhận ủy thác của các cá nhân nên Công ty không trích dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có), mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với các khoản nợ phải thu khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác của công trình xây lắp chưa hoàn thành, hoặc đã hoàn thành nhưng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là:

Chi phí thuê văn phòng

Chi phí này được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50
Máy móc và thiết bị	05-20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-10

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian giao đất (25 năm).

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

10. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

11. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức được chia

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

13. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ có thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

18. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	26.372.691	969.756.475
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.603.501	10.057.665
Cộng	41.976.192	979.814.140

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà (SDP)	1.323.404.364	112.668.300	(1.210.736.064)	1.323.404.364	112.668.300	(1.210.736.064)
Công ty Cổ phần Sông Đà Cao Cường (SCL)	3.205.400.000	9.253.312.189	-	3.000.000.000	11.666.443.932	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hưng Long tỉnh Hòa Bình (SCC)	400.000	76.000	(324.000)	400.000	76.000	(324.000)
Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại Sông Đà (STP)	300.000	262.600	(37.400)	300.000	262.600	(37.400)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội (SHN)	1.974.000	1.373.600	(600.400)	1.974.000	1.373.600	(600.400)
Cộng	4.531.478.364	9.367.692.689	(1.211.697.864)	4.326.078.364	11.780.824.432	(1.211.697.864)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.211.697.864	1.186.565.064
Trích lập dự phòng bổ sung	-	25.132.800
Số cuối năm	1.211.697.864	1.211.697.864

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	7.080.000.000	(4.507.900.000)	7.080.000.000	(4.507.900.000)
Công ty Cổ phần Sông Đà 12 - Nguyên Lộc ⁽ⁱ⁾	7.080.000.000	(4.507.900.000)	7.080.000.000	(4.507.900.000)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.212.500.000	(815.000.000)	3.212.500.000	(815.000.000)
Công ty Cổ phần Thủy điện Nậm Mực ⁽ⁱⁱ⁾	1.940.000.000	-	1.940.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess ⁽ⁱⁱⁱ⁾	457.500.000	-	457.500.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Đầu tư Sông Đà	815.000.000	(815.000.000)	815.000.000	(815.000.000)
Cộng	10.292.500.000	(5.322.900.000)	10.292.500.000	(5.322.900.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (i) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sông Đà 12 - Nguyên Lộc 7.080.000.000 VND, trong đó đầu tư bằng vốn nhận ủy thác đầu tư của các cá nhân là 2.572.100.000 VND.
- (ii) Toàn bộ khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được đầu tư bằng vốn nhận ủy thác của các cá nhân, trong đó: Công ty Cổ phần Thủy điện Nậm Mực: 194.000 CP tương đương 0,43% vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess: 45.750 CP tương đương 0,05% vốn điều lệ (không thay đổi so với đầu năm)

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý đối với khoản đầu tư không có giá niêm yết.

Tình hình hoạt động của công ty liên doanh, liên kết

Đã nhiều năm Công ty không có thông tin về tình hình hoạt động của Công ty liên kết và cũng không thu thập được báo cáo tài chính hàng năm của Công ty này.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	389.662.578	389.662.578
Tổng công ty Sông Đà – CTCP	364.421.462	364.421.462
Công ty Cổ phần Sông Đà 6 - Chi nhánh 6.02	4.523.825	4.523.825
Công ty Cổ phần Cơ khí Lắp máy Sông Đà	13.750.000	13.750.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sông Đà	2.319.802	2.319.802
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sông Đà - Ucrin	4.647.489	4.647.489
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	26.914.952.165	24.979.335.333
Ban điều hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2 -	7.431.953.917	5.499.817.085
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam		
Công ty TNHH Hà Phát	7.435.379.324	7.435.379.324
Các khách hàng khác	12.047.618.924	12.044.138.924
Cộng	27.304.614.743	25.368.997.911

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Hà Phát	1.985.340.204	1.985.340.204
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Vận tải An Phú	1.575.990.888	1.575.990.888
Các nhà cung cấp khác	2.341.832.338	2.402.532.338
Cộng	5.903.163.430	5.963.863.430

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	3.621.961.748	(3.621.961.748)	3.621.961.748	(3.621.961.748)
Tổng công ty Sông Đà – CTCP	3.621.961.748	(3.621.961.748)	3.621.961.748	(3.621.961.748)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	62.822.787.832	(62.735.145.258)	62.782.755.459	(62.673.609.383)
Tạm ứng	27.941.412.451	(27.933.941.451)	27.938.492.279	(27.938.021.279)
Ký cược, ký quỹ	14.900.000	-	14.900.000	-
Phải thu tiền lãi vay	3.945.623.935	(3.945.623.935)	3.945.623.935	(3.945.623.935)
Phải thu các đội thi công	30.106.995.717	(30.106.995.718)	30.106.995.717	(30.063.333.906)
Các khoản khác	813.855.729	(748.584.154)	776.743.528	(726.630.263)
Cộng	66.444.749.580	(66.357.107.006)	66.404.717.207	(66.295.571.131)

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	3.600.000	-	3.600.000	-
Công ty Sản xuất Thương mại BMM - Vốn góp liên doanh ^(*)	79.170.607.496	-	79.170.607.496	-
Cộng	79.174.207.496	-	79.174.207.496	-

(*) Theo hợp đồng liên danh số 107/2008/HĐLD ngày 05/6/2008 về việc liên danh xây dựng và khai thác Dự án nhà ở cao cấp BMM tại phường Phúc La, Hà Đông giữa Công ty với Công ty Sản xuất Thương mại BMM (Sau đây gọi tắt là “BMM”) thì BMM góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và tiền đầu tư tương đương tỷ lệ 51%, Công ty góp vốn bằng giá trị xây lắp tương đương tỷ lệ 49%. Tổng vốn đầu tư của dự án theo quyết định số 14/QĐ/BQLDA ngày 06/8/2009 là 312.786.000.000 VND. Lợi nhuận Công ty được hưởng là 49% thu nhập sau thuế của Dự án. Trong quá trình thực hiện, hai bên đã ký kết các phụ lục điều chỉnh:

- Phụ lục hợp đồng liên danh số 02/2013/HĐLD SĐ12-BMM ngày 30/9/2013: BMM góp vốn bằng tiền, giá trị công trình và vật tư tương đương với 80% giá trị đầu tư của dự án, Công ty góp vốn bằng giá trị xây lắp tương đương 20% giá trị đầu tư của dự án. Công ty được quyền sử dụng, khai thác, kinh doanh toàn bộ diện tích tầng 4 và được chia 20% kết quả kinh doanh tính trên doanh thu của 62 căn hộ thương mại thuộc quyền sở hữu của Công ty sau khi trừ đi 20% tổng chi phí của dự án.
- Phụ lục hợp đồng liên danh số 03/2016/HĐLD SĐ12-BMM ngày 25/01/2016: BMM nhận lại phần vốn đầu tư của tầng 4 trị giá 7.776.000.000 VND từ Công ty và chuyển trả lại phần vốn góp tương ứng phần vốn góp đầu tư của tầng 4 cho Công ty.

Hiện tại dự án đã bàn giao các căn hộ cho người mua và hai bên đang đàm phán để thống nhất giá trị quyết toán dự án đầu tư. Số dư các khoản mục liên quan đến quyết toán Hợp đồng liên danh này bao gồm:

- + Số tiền mà Công ty Cổ phần Sông Đà 12 đã thu của khách hàng mua nhà là 78.019.622.881 VND (khoản mục “Phải trả dài hạn khác”), trong đó: tương ứng với 62 căn hộ thuộc quyền sở hữu là 57.760.396.881 VND, tương ứng với 12 căn hộ thuộc sở hữu của BMM là 12.483.226.000 VND, sàn tầng 4 là 7.776.000.000 VND;
- + Số tiền mà Công ty Cổ phần Sông Đà 12 đã chuyển cho BMM là 79.170.607.496 VND bao gồm:
 - + Góp vốn bằng tiền 53.482.797.911 VND
 - + Góp bằng vật tư và đối trừ bê tông 21.431.479.141 VND
 - + Các khoản thu hộ khác 3.589.904.989 VND
 - + Góp bằng gán trừ công nợ 666.425.424 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Các bên liên quan</i>	3.621.961.748	3.621.961.748
Tổng công ty Sông Đà - CTCP	3.621.961.748	3.621.961.748
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	92.179.332.753	92.136.406.651
Công ty TNHH Hà Phát	10.126.940.625	10.126.940.625
Ban điều hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	5.299.817.085	5.499.817.085
Các đối tượng khác	76.752.575.043	76.509.648.941
Cộng	95.801.294.501	95.758.368.399

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	95.758.368.399	103.303.168.292
Trích lập dự phòng bổ sung	247.005.930	341.330.937
Hoàn nhập dự phòng	(204.079.828)	(7.885.984.996)
Sử dụng dự phòng	-	(145.834)
Số cuối năm	95.801.294.501	95.758.368.399

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	39.281.157	(38.001.157)	39.281.157	(38.001.157)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	11.543.161.075	-	14.714.432.541	-
Thành phẩm	178.938.830	(178.938.830)	178.938.830	(178.938.830)
Hàng hóa	1.421.192.931	(1.421.192.931)	1.421.192.931	(1.421.192.931)
Cộng	13.182.573.993	(1.638.132.918)	16.353.845.459	(1.638.132.918)

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	4.574.926.848	11.629.970.317	1.109.668.181	278.838.445	17.593.403.791
Số cuối năm	4.574.926.848	11.629.970.317	1.109.668.181	278.838.445	17.593.403.791
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	2.078.462.072	11.629.970.317	1.109.668.181	278.838.445	15.096.939.015
Chờ thanh lý	-	10.696.219.681	-	-	10.696.219.681
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	4.112.623.535	11.629.970.317	1.109.668.181	278.838.445	17.131.100.478
Khấu hao trong năm	166.430.905	-	-	-	166.430.905
Số cuối năm	4.279.054.440	11.629.970.317	1.109.668.181	278.838.445	17.297.531.383
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	462.303.313	-	-	-	462.303.313
Số cuối năm	295.872.408	-	-	-	295.872.408

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**9. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	965.540.364	34.169.524	999.709.888
Số cuối năm	965.540.364	34.169.524	999.709.888
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	-	34.169.524	34.169.524
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	664.683.607	34.169.524	698.853.131
Khấu hao trong năm	38.621.616	-	38.621.616
Số cuối năm	703.305.223	34.169.524	737.474.747
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	300.856.757	-	300.856.757
Số cuối năm	262.235.141	-	262.235.141

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	3.551.001.506	3.551.001.506
Tổng công ty Sông Đà - CTCP	1.302.179.139	1.302.179.139
Công ty Cổ phần Sông Đà 12 - Nguyên Lộc	2.243.128.578	2.243.128.578
Công ty Cổ phần Tư vấn Sông Đà	5.693.789	5.693.789
Phải trả các nhà cung cấp khác	53.262.250.656	53.017.226.656
Công ty Cổ phần DNP Holding	10.452.613.946	10.452.613.946
Công ty Cổ phần Sông Đà Cao Cường	4.650.000.000	4.650.000.000
Công ty Cổ phần Chiến Thắng	3.444.663.099	3.444.663.099
Công ty Cổ phần Thuận Phát	3.281.329.374	3.281.329.374
Công ty Cổ phần Xây lắp và Dịch vụ Sông Đà	2.018.226.561	2.018.226.561
Các nhà cung cấp khác	29.415.417.676	29.170.393.676
Cộng	56.813.252.162	56.568.228.162
<i>Trong đó:</i>		
Số dư chưa được đối chiếu, xác nhận	18.361.532.385	17.982.047.891
Số dư của các đơn vị đang tạm dừng hoạt động, đã dừng hoạt động hoặc không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký	10.769.093.531	9.844.813.126
Số dư đã bị khởi kiện	6.961.967.660	6.961.967.660

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	1.344.779.000	1.344.779.000
Tổng công ty Sông Đà - CTCP	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 6	344.779.000	344.779.000
Trả trước của các khách hàng khác	393.855.246	396.822.343
Tổng Công ty Truyền tải điện Quốc Gia - Ban quản lý Dự án các công trình điện Miền Bắc	200.450.873	200.450.873
Các khách hàng khác	193.404.373	196.371.470
Cộng	1.738.634.246	1.741.601.343
<i>Trong đó: Số dư chưa được đối chiếu, xác nhận</i>	1.738.634.246	741.601.343

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	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
Thuế GTGT hàng bán nội địa	10.648.316.169	-	(18.418.725)	-	10.629.897.444
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.859.097.655	-	-	-	5.859.097.655
Thuế thu nhập cá nhân	1.115.594.612	31.324.288	(38.997.830)	564.102	1.108.485.172
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	359.549.097	240.695.337	(126.343.860)	-	473.900.574
Thuế môn bài	3.000.000	5.000.000	(4.000.000)	-	4.000.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	31.573.156.109	945.737.611	-	-	32.518.893.720
Cộng	49.558.713.642	1.222.757.236	(187.760.415)	564.102	50.594.274.565

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.438.563.753)	(260.314.623)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	2.274.502.372	(2.015.656.415)
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.478.582.200	5.870.328.581
Trong đó: Tiền chậm nộp thuế	948.622.803	2.531.854.963
- Các khoản điều chỉnh giảm	(204.079.828)	(7.885.984.996)
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(204.079.828)	(7.885.984.996)
Thu nhập chịu thuế	(2.164.061.381)	(2.275.971.038)
Thu nhập được miễn thuế	(20.800)	(26.000)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất, thuế nhà đất

Tiền thuê đất, thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Trong năm, Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng tại phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, tại phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty được giảm 30% tiền thuê đất của năm 2024 và của năm 2025 với số tiền được giảm là 260.733.383 VND. Công ty chưa nộp tiền thuê đất cho diện tích đất thuê tại phường Chí Linh, thành phố Hải Phòng từ năm 2010 đến nay do chưa nhận được thông báo của Cơ quan thuế. Tiền thuê đất theo Hợp đồng thuê đất là 22.784.000 VND/năm.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công trình	11.560.666.224	11.406.987.873
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	208.966.168	215.428.640
Cộng	11.769.632.392	11.622.416.513

14. Phải trả khác

14a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	1.598.525.959	1.598.525.959
Thù lao HĐQT	863.525.959	863.525.959
Tổng công ty Sông Đà - CTCP - Cổ tức phải trả	735.000.000	735.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	61.262.874.443	60.238.696.553
Kinh phí công đoàn	531.183.583	554.625.583
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	11.359.391.937	11.202.422.502
Lãi chậm nộp bảo hiểm	10.080.482.453	10.080.482.453
Phải trả về cổ phần hóa	591.473.824	591.473.824
Lãi vay phải trả	11.936.581.463	11.050.236.659
Cổ tức phải trả năm 2010 và 2011	6.765.000.000	6.765.000.000
Phải trả khách hàng mua chung cư BMM	16.706.638.590	16.716.521.029
Trong đó: Tiền mua chung cư	13.719.657.515	13.824.657.515
Lãi chậm trả	2.986.981.075	2.891.863.514
Phải trả các đội thi công công trình	830.685.804	869.564.981
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.461.436.789	2.408.369.522
Cộng	62.861.400.402	61.837.222.512
Trong đó: Số dư chưa được đối chiếu, xác nhận	9.737.303.702	7.767.901.009

14b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền thu từ bán căn hộ chờ quyết toán với Công ty Sản xuất Thương mại BMM (Xem thuyết minh V.5b)	78.019.622.881	78.019.622.881
Phải trả tiền nhận ủy thác đầu tư của các cá nhân	6.717.810.000	6.717.810.000
Nhận kỹ quỹ, ký cược dài hạn	-	4.000.000
Cộng	84.737.432.881	84.741.432.881
Trong đó: Số dư chưa được đối chiếu, xác nhận	84.737.432.881	6.721.810.000

14c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp ^(*)	11.359.391.937	11.202.422.502
Lãi chậm nộp bảo hiểm ^(*)	10.080.482.453	10.080.482.453
Lãi vay phải trả	11.936.581.463	11.050.236.659
Cổ tức phải trả	7.500.000.000	7.500.000.000
Cộng	40.876.455.853	39.833.141.614

^(*) Công ty đã dừng đối chiếu với Cơ quan Bảo hiểm xã hội từ tháng 3 năm 2021.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

15. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại Đông Trọng Thịnh ⁽ⁱ⁾	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần OSR Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	-	535.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân ⁽ⁱⁱⁱ⁾	6.011.931.364	6.041.931.364
Cộng	6.811.931.364	7.376.931.364
Trong đó: Số dư chưa được đối chiếu	590.912.710	1.436.347.710

(i) Vay Công ty Cổ phần Thương mại Đông Trọng Thịnh theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 2017/HĐTD/S12-CT ngày 06/12/2017 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 02 tháng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Vay Công ty Cổ phần OSR Việt Nam theo biên bản làm việc ngày 13/11/2024 để hỗ trợ di dời hộ dân theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 268/2024/SĐ12-OSR ngày 12/11/2024. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo và được bù trừ dần vào lợi nhuận hàng tháng mà Công ty được chia trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(iii) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất căn cứ theo thỏa thuận giữa Công ty với từng cá nhân, thời hạn vay dưới 12 tháng. Các khoản vay đều đã quá hạn thanh toán.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.376.931.364	7.258.931.364
Số tiền vay phát sinh	-	600.000.000
Số tiền vay đã trả bằng tiền	(30.000.000)	(417.000.000)
Bù trừ công nợ	(535.000.000)	(65.000.000)
Số cuối năm	6.811.931.364	7.376.931.364

16. Vốn chủ sở hữu

16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	50.000.000.000	15.777.278.787	(232.947.459.183)	(167.170.180.396)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	(260.314.623)	(260.314.623)
Số dư cuối năm trước	50.000.000.000	15.777.278.787	(233.207.773.806)	(167.430.495.019)
Số dư đầu năm nay	50.000.000.000	15.777.278.787	(233.207.773.806)	(167.430.495.019)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	(4.438.563.753)	(4.438.563.753)
Số dư cuối năm nay	50.000.000.000	15.777.278.787	(237.646.337.559)	(171.869.058.772)

16b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	5.000.000	5.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	336.780.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	81.000.000	110.602.688
Doanh thu từ hợp tác đầu tư (*)	780.000.000	65.000.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.132.136.832	3.000.514.065
Doanh thu bị cắt giảm khi quyết toán công trình	-	(338.007.974)
Cộng	2.993.136.832	3.174.888.779

(*) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 268/2024/SĐ12-OSR ngày 12 tháng 11 năm 2024 (Hợp đồng 268) giữa Công ty (bên A) với Công ty Cổ phần OSR Việt Nam (Bên B) với mục đích: Đầu tư xây dựng hệ thống nhà xưởng và sân bãi để vận hành khai thác lưu giữ, bảo quản hàng hóa, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất (gọi chung là “Dự án”), thời gian thực hiện hợp đồng là 20 tháng, giá trị đầu tư tạm tính là 3.682.477.000 VND (trong đó, kinh phí đóng góp của bên A là 600.000.000 VND). Theo Hợp đồng này, Bên A có trách nhiệm giải phóng mặt bằng, phê duyệt dự toán chi tiết và tiến độ thi công, lập và phê duyệt quyết toán Dự án sau khi hoàn thành đầu tư. Bên A được nhận lợi nhuận cố định hàng tháng bắt đầu từ ngày 01 tháng 12 năm 2024. Bên B chịu toàn bộ phần kinh phí còn lại của Dự án, chịu trách nhiệm thực hiện quản lý vận hành Dự án theo qui định của pháp luật. Sau khi kết thúc Dự án, bên B phải di dời hàng hóa, máy móc thiết bị và hoàn trả mặt bằng cho bên A.

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	2.249.649.127	3.008.598.867
Giá vốn cho hợp tác đầu tư	360.000.000	30.000.000
Giá vốn khác	1.077.900.946	2.792.090.089
Khấu hao của Tài sản cố định tạm dừng hoạt động	205.052.521	205.052.592
Cộng	3.892.602.594	6.035.741.548

3. Doanh thu tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	220.256	45.075
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.800	26.000
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	2.061.480.000	-
Cộng	2.061.721.056	71.075

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	1.118.496.865	1.144.395.531
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	25.132.800
Cộng	1.118.496.865	1.169.528.331

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiển Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.535.738.297	1.816.997.589
Chi phí đồ dùng văn phòng	404.959.305	142.284.483
Thuế, phí và lệ phí	245.695.337	328.499.308
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	42.926.102	(7.544.654.059)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	940.609.407	705.138.915
Các chi phí khác	267.554.806	251.753.384
Cộng	3.437.483.254	(4.299.980.380)

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu thanh lý, vật tư, công cụ, tài sản cố định	-	26.650.000
Thu nhập từ cho thuê tài sản	7.000.000	164.427.000
Lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng	-	1.807.792.985
Thu nhập khác	-	12.000.000
Cộng	7.000.000	2.010.869.985

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu, tiền chậm nộp thuế	948.622.803	2.531.854.963
Ấn phí	91.843.393	-
Chi phí khác	11.372.732	9.000.000
Cộng	1.051.838.928	2.540.854.963

8. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.438.563.753)	(260.314.623)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(4.438.563.753)	(260.314.623)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	5.000.000	5.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(888)	(52)

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	1.535.738.297	1.816.997.589
Chi phí khấu hao tài sản cố định	205.052.521	205.052.592
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.096.772.333	776.471.881
Chi phí dự phòng	42.926.102	(7.544.654.059)
Chi phí khác	1.278.209.448	793.859.129
Cộng	4.158.698.701	(3.952.272.868)

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

- Ngày 16/8/2024, Công ty và Công ty Cổ phần Sông Đà Cao Cường (viết tắt là “Cao Cường”) tham gia phiên hòa giải liên quan vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm đã thụ lý số 23/2022/TLST-KDTM ngày 09/5/2022. Hai bên thống nhất Cao Cường sẽ giải chấp số cổ phiếu mà Công ty đang thế chấp cho Cao Cường, sau đó Công ty sẽ bán cổ phiếu để trả số tiền nợ gốc cho Cao Cường trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày Cao Cường hoàn tất thủ tục giải chấp cổ phiếu, Cao Cường sẽ miễn toàn bộ lãi chậm thanh toán cho Công ty. Thủ tục giải chấp cổ phiếu đã hoàn tất vào ngày 11 tháng 12 năm 2024. Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục để bán cổ phiếu đã được giải chấp. Công ty chưa thanh toán cho Cao Cường theo đúng tiến độ trong Biên bản hòa giải, cũng chưa ước tính lãi chậm trả từ thời điểm ký Biên bản thỏa thuận.
- Công ty đã nhận được Đơn khởi kiện của Tổng Công ty Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc phòng (viết tắt là “TCT GAET”) ngày 20/6/2024 gửi Tòa án Nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, đề nghị Tòa án tuyên buộc Công ty phải trả nợ gốc 1.130.118.993 VND và tiền lãi do chậm thanh toán tính đến ngày 20 tháng 6 năm 2024 là 1.110.303.207 VND. Theo quyết định số 15/2025/QĐST-KDTM ngày 13 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân quận Hà Đông (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Hà Nội) đã công nhận sự thỏa thuận của các bên liên quan đến vụ kiện này. Trong đó, Công ty phải thanh toán số tiền gốc cho Tổng Công ty Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc phòng chậm nhất vào cuối mỗi tháng số tiền 100.000.000 VND, ngày thanh toán đầu tiên chậm nhất là ngày 30/10/2025. Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo Quyết định của Tòa án.
- Theo bản án sơ thẩm số 23/2025/KDTM-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án Nhân dân Khu vực 6 – Hà Nội với nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên 27 và bị đơn là Công ty. Công ty có nghĩa vụ phải trả nợ gốc 584.556.226 VND và tiền lãi do chậm thanh toán với lãi suất 5%/năm từ tháng 7/2020 đến tháng 7/2025 là 146.138.806 VND cho 04 hợp đồng mua bán hàng hóa. Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo phán quyết của Tòa án.

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.14a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có tiền lương, cụ thể:

	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Hải - Tổng Giám đốc	270.881.637	270.881.637
Ông Trần Thế Hệ - Phó Tổng Giám đốc	203.072.161	203.072.161
Cộng	473.953.798	473.953.798

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 12

Địa chỉ: Số V5A-01, khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Mối quan hệ

Tổng công ty Sông Đà - CTCP

Cổ đông lớn

Các Công ty con và Công ty liên kết của

Bên liên quan của Cổ đông lớn

Tổng công ty Sông Đà - CTCP

Công ty Cổ phần Sông Đà 12 - Nguyên Lộc

Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5a, V.10, V.11 và V.14a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc bù trừ công nợ.

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty tiếp tục bị lỗ 4.438.563.753 VND và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 237.646.337.559 VND. Ngoài ra tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn chủ sở hữu âm 171.869.058.772 VND, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 172.024.332.603 VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc Công ty vẫn đang tìm kiếm các biện pháp tài chính hợp lý để duy trì khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hội đồng quản trị Công ty tin tưởng Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng tới. Do đó, Báo cáo tài chính vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục.

4. Thông tin về vụ kiện mà Công ty là nguyên đơn

Ngày 17/11/2025, Công ty đã khởi kiện ông Nguyễn Chí Kiên nguyên là Đội trưởng đội xây lắp số 1 với nội dung đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Chí Kiên phải hoàn trả Công ty số tiền đã tạm ứng thi công và các khoản khác. Vụ án đã được Tòa án Nhân dân khu vực 6 - thành phố Hà Nội thụ lý ngày 15 tháng 01 năm 2026 theo thông báo số 73/2026/TB-TLVA. Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này, chưa có phán quyết cuối cùng của Tòa án.

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Người lập biểu

Oanh

Tạ Kiều Oanh

Lập, ngày 24 tháng 4 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hải