

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 7

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 30
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 30



**BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Sông Đà 7 (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 CP Sông Đà được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 2335/QĐ-BXD ngày 19/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Sông Đà 7 thuộc Tổng Công ty Sông Đà thành Công ty cổ phần.

Trụ sở chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty tại: Tiểu khu 5, xã Mường La, tỉnh Sơn La. Hiện nay, Văn phòng Công ty được đặt tại: Lô 17 - LK9 - B1.4 Khu đô thị Thanh Hà, phường Thanh Oai, Hà Nội.

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

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

Ông Nguyễn Hữu Doanh	Chủ tịch
Ông Trần Văn Tài	Thành viên
Ông Quát Văn Quang	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 Nguyễn Văn Bút	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Sơn	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Hữu Doanh (Chủ tịch Hội đồng quản trị).

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Thế Hoàng	Trưởng ban
Ông Bùi Phan Thanh	Kiểm soát viên
Ông Nguyễn Anh Lam	Kiểm soát viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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, Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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;
- 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;

Công ty CP Sông Đà 7

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

- 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Doanh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, 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 CP Sông Đà 7**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Sông Đà 7 được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Sông Đà 7 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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. 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

1. Trong năm 2018 và năm 2020, Công ty ghi nhận vào khoản mục "Thu nhập khác" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các khoản chi phí trích trước thí nghiệm liên quan đến thực hiện dự án thủy điện của một số nhà cung cấp với số tiền lần lượt là 4.261.156.496 VND và 1.199.430.847 VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ý kiến về vấn đề này và ảnh hưởng của nó đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.
2. Tại thời điểm 01/01/2024, Công ty trích lập thừa dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn với khoản đầu tư vào Công ty CP Sông Đà 7.02 với số tiền là 2.065.225.743 VND và đã hoàn nhập số dự phòng đầu tư tài chính này trong năm 2024. Do ảnh hưởng của vấn đề này, chỉ tiêu "Chi phí tài chính" (Mã số 22) trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 đang phản ánh thiếu số tiền 2.065.225.743 VND.
3. Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty trích lập thiếu dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn với khoản đầu tư vào Công ty CP Năng lượng DTK với số tiền lần lượt là 918.353.336 VND và 699.679.502 VND. Do ảnh hưởng của vấn đề này, chỉ tiêu "Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn" (Mã số 254) tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 918.353.336 VND và 699.679.502 VND, đồng thời chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" (Mã số 421) trên Bảng cân đối kế toán đang phản ánh thừa với số tiền tương ứng; chỉ tiêu "Chi phí tài chính" (Mã số 22) trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 phản ánh thiếu số tiền là 918.353.336 VND và năm 2025 phản ánh thừa số tiền là 218.673.833 VND.
4. Tại thời điểm 31/12/2025, Chúng tôi không thu thập được các tài liệu cần thiết để đánh giá được khả năng thu hồi đối với số dư Phải thu khách hàng tồn đọng tại ngày 31/12/2025 là 5.150.527.750 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.

5. Tại ngày 31/12/2025, các khoản công nợ "Phải trả người bán ngắn hạn" và "Trả trước cho người bán ngắn hạn" chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ với số tiền lần lượt là 15.229.612.760 VND và 2.159.533.391 VND (tại ngày 01/01/2025 với số tiền lần lượt là 15.442.619.077 VND và 2.159.533.391 VND). Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn 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 chỉ tiêu khác có liên quan trên Báo cáo tài chính kèm theo hay không.
6. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đang phản ánh các khoản nhận ủy thác đầu tư tại chỉ tiêu "Phải trả dài hạn khác" của Bảng cân đối kế toán với tổng số tiền là 4.963.718.250 VND (thuyết minh số 16). Các khoản ủy thác này được Công ty đầu tư vào Công ty CP Thủy điện Nậm He, Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Việt Nam, Công ty CP Thủy điện Cao nguyên Sông Đà với số tiền lần lượt là 3.370.000.000 VND, 1.009.400.000 VND và 584.318.250 VND (Theo dõi ở chỉ tiêu "Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" - ghi chú số v, thuyết minh số 04). Đồng thời khoản "Phải trả tiền bán cổ phiếu ủy thác" với số tiền là 1.004.001.291 VND (thuyết minh số 16) là số tiền Công ty phải trả cho các cá nhân sau khi đã bán cổ phiếu ủy thác và khoản "Phải trả tiền cổ tức nhận ủy thác đầu tư" số tiền 1.076.941.435 VND (Thuyết minh số 16) là số tiền Công ty phải trả cho các cá nhân về tiền cổ tức của cổ phiếu ủy thác. 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 về vấn đề này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này không.
7. Như trình bày tại thuyết minh số 07 phần thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã cho Công ty CP Bê tông Sông Đà HB và Công ty CP Việt Dũng vay với mục đích cho vay lấy lãi mà không có tài sản đảm bảo cho khoản vay. Tại thời điểm 31/12/2025, số dư gốc cho vay tương ứng lần lượt là 11 tỷ VND và 4 tỷ VND; lãi vay phải thu tương ứng lần lượt là 0,05 tỷ VND và 0,34 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 này và các chỉ tiêu khác có liên quan trên Báo cáo tài chính kèm theo hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của 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 đính kèm.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
HÀNG KIỂM TOÁN
AASC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

(Handwritten signature)

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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		61.313.920.608	36.444.757.201
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.846.399.695	5.230.061.584
111	1. Tiền		1.846.399.695	5.230.061.584
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		57.605.124.902	28.859.493.937
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	13.672.918.019	13.206.689.028
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.159.533.391	2.159.533.391
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	33.000.000.000	7.100.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	28.237.465.113	25.858.063.139
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(19.464.791.621)	(19.464.791.621)
150	III. Tài sản ngắn hạn khác		1.862.396.011	2.355.201.680
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	35.750.000	40.780.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		241.808.377	920.259.519
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	1.584.837.634	1.394.162.161
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		128.667.558.643	155.169.162.021
220	I. Tài sản cố định		3.138.722.695	3.624.393.991
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.138.722.695	3.624.393.991
222	- Nguyên giá		7.426.687.980	7.426.687.980
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.287.965.285)	(3.802.293.989)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn	12	38.806.950.000	64.619.450.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		38.806.950.000	64.619.450.000
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	4	70.397.172.233	70.289.553.106
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		41.746.413.455	41.746.413.455
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.801.758.778	34.801.758.778
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(6.151.000.000)	(6.258.619.127)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		16.324.713.715	16.635.764.924
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	16.324.713.715	16.635.764.924
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		189.981.479.251	191.613.919.222

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		49.716.163.059	52.116.470.336
310	I. Nợ ngắn hạn		44.752.444.809	47.152.752.086
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	17.622.414.834	17.835.421.781
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		169.107.800	279.207.800
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	294.009.757	2.304.600.887
314	4. Phải trả người lao động		807.104.872	874.834.072
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	17.063.885.104	17.063.885.104
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	8.795.922.442	8.794.802.442
330	II. Nợ dài hạn		4.963.718.250	4.963.718.250
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	4.963.718.250	4.963.718.250
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		140.265.316.192	139.497.448.886
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	140.265.316.192	139.497.448.886
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		106.000.000.000	106.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		106.000.000.000	106.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		13.064.931.325	13.064.931.325
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.200.384.867	20.432.517.561
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		20.432.517.561	22.023.291.048
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		767.867.306	(1.590.773.487)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		189.981.479.251	191.613.919.222

Hoàng Thị Huệ

Hoàng Thị Huệ
 Người lập biểu

Đặng Quang Hiệu

Đặng Quang Hiệu
 Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Doanh
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Hà Nội, 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	19	33.517.410.175	27.303.967.141
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	606.465	3.620.143.487
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.516.803.710	23.683.823.654
11	4. Giá vốn hàng bán	21	28.323.929.006	24.054.851.761
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.192.874.704	(371.028.107)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	2.227.248.139	1.624.487.235
22	7. Chi phí tài chính	23	(107.619.127)	(4.271.359.996)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	6.364.467.575	6.665.501.914
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.163.274.395	(1.140.682.790)
31	10. Thu nhập khác		-	27.272.727
32	11. Chi phí khác	25	213.321.406	261.363.424
40	12. Lợi nhuận khác		(213.321.406)	(234.090.697)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		949.952.989	(1.374.773.487)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	182.085.683	216.000.000
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>767.867.306</u>	<u>(1.590.773.487)</u>
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	72	(150)

Hoàng Thị Huệ

Hoàng Thị Huệ
 Người lập biểu

Đặng Quang Hiệu

Đặng Quang Hiệu
 Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Doanh
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Hà Nội, 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		949.952.989	(1.374.773.487)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		485.671.296	485.671.296
03	- Các khoản dự phòng		(107.619.127)	(4.271.359.996)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.148.370.997)	(2.581.759.962)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(1.820.365.839)	(7.742.222.149)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.273.168.821)	18.587.945.620
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	4.480.000
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(2.385.939.279)	(588.414.249)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		316.081.209	114.243.946
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(310.536.229)	(216.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.473.928.959)	10.160.033.168
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		-	(64.619.450.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		26.733.622.858	17.307.272.727
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(51.800.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		25.900.000.000	34.500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(20.461.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.256.644.212	7.193.653.692
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.090.267.070	(26.079.523.581)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3.383.661.889)	(15.919.490.413)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		5.230.061.584	21.149.551.997
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	1.846.399.695	5.230.061.584

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Hoàng Thị Huệ
 Người lập biểu

Đặng Quang Hiệu
 Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Doanh
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Hà Nội, 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 CP Sông Đà 7 được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 2335/QĐ-BXD ngày 19/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Sông Đà 7 thuộc Tổng Công ty Sông Đà thành Công ty cổ phần.

Trụ sở chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty tại: Tiểu khu 5, xã Mường La, tỉnh Sơn La. Hiện nay, Văn phòng Công ty được đặt tại: Lô 17 - LK9 - B1.4 Khu đô thị Thanh Hà, phường Thanh Oai, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 106.000.000.000 VND, tương đương 10.600.000 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: 20 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 20 người).

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

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây lắp các hạng mục công trình thủy điện, thủy lợi, giao thông, các công trình công nghiệp công cộng nhà ở và xây dựng khác, các đường dây và trạm biến áp điện;
- Sản xuất vữa bê tông thương phẩm;
- Sản xuất đá dăm và cát nhân tạo phục vụ xây dựng thủy điện;
- Cho thuê bất động sản.

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

Năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện hoạt động kinh doanh chủ yếu là cho thuê và chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, Công ty nhận được cổ tức được chia từ Công ty CP Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7 trong năm khiến doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh. Đây là nguyên nhân chủ yếu khiến cho Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty 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	Hà Nội	Cho thuê bất động sản
Chi nhánh Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp công trình dân dụng

Thông tin về công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 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 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và 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;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính mức phân bổ các loại chi phí trả trước;
- 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

2.4 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 báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

2.5 Tiền

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

2.6 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi

nhận ban đầu; giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào các 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 của các công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng;
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư;
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

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.

Công ty xác định dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo xét đoán của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty về khả năng tồn thất có thể xảy ra.

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.

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 hữu hình

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình. Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| - Máy móc, thiết bị | 03-10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06-10 năm |

2.10 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí thuê dài hạn trả tiền một lần đối với phần diện tích tầng 7 tòa nhà Tổng Công ty Sông Đà tại Lô HH 4 Mễ Trì Hạ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hàng năm theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng còn lại là 40 năm từ thời điểm nhận bàn giao sử dụng (quý 3 năm 2011).
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.12 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng 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.

2.13 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thi công, chi phí thí nghiệm và các khoản chi phí phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.15 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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.

2.16 Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là giá trị giảm giá xây lắp theo quyết toán.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.17 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.18 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.19 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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 năm hiện hành

Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

2.20 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.

2.21 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.

2.22 Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm 2025 là cho thuê mặt bằng tại tầng 7 tại tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

3 TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	207.495.258	1.494.565
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.638.904.437	5.228.567.019
	<u>1.846.399.695</u>	<u>5.230.061.584</u>

Công ty CP Sông Đà 7

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

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Mã CK	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
				Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Đầu tư vào công ty liên kết	41.746.413.455	-	41.746.413.455	(107.619.127)
- Công ty CP Sông Đà 7.02 (i)	41.746.413.455	-	41.746.413.455	(107.619.127)
Đầu tư vào đơn vị khác	34.801.758.778	(6.151.000.000)	34.801.758.778	(6.151.000.000)
Các khoản đầu tư khác do Công ty góp vốn	29.838.040.528	(6.151.000.000)	29.838.040.528	(6.151.000.000)
- Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Việt Nam (ii)	5.051.000.000	(5.051.000.000)	5.051.000.000	(5.051.000.000)
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Khu kinh tế Hải Hà (iii)	1.100.000.000	(1.100.000.000)	1.100.000.000	(1.100.000.000)
- Công ty CP Sông Đà 7.04 (iv)	2.737.777.778	-	2.737.777.778	-
- Công ty CP Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7	488.262.750	-	488.262.750	-
- Công ty CP Năng lượng DTK (vi)	20.461.000.000	-	20.461.000.000	-
Các khoản đầu tư khác được ủy thác đầu tư	4.963.718.250	-	4.963.718.250	-
- Công ty CP Thủy điện Nậm He (v)	3.370.000.000	-	3.370.000.000	-
- Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Việt Nam (v)	1.009.400.000	-	1.009.400.000	-
- Công ty CP Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7 (v)	584.318.250	-	584.318.250	-
	76.548.172.233	(6.151.000.000)	76.548.172.233	(6.258.619.127)

Đối với các khoản đầu tư này Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(i) Tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty đang trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty CP Sông Đà 7.02 căn cứ vào giá trị ước tính có thể thu hồi được của khoản đầu tư.

(ii) Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Việt Nam dựa trên Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty này do không thể thu thập được Báo cáo tài chính từ năm 2021 đến nay.



Công ty CP Sông Đà 7

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

(iii) Tại ngày 31/12/2025, theo thông tin từ Tổng Cục thuế - Bộ Tài chính, Công ty CP Đầu tư Phát triển Khu kinh tế Hải Hà, mã số thuế 5700646454 đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế. Đồng thời, Công ty không thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty này tại ngày 31/12/2025, do đó Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư 100% đối với khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Phát triển Khu kinh tế Hải Hà.

(iv) Đối với khoản đầu tư vào Công ty CP Sông Đà 7.04: Giá trị hợp lý tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 của khoản đầu tư tài chính này được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liên kế gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính năm.

(v) Đây là số cổ phần mà Công ty nhận ủy thác từ Công ty CP Someco Sông Đà và các cá nhân trước đây từng làm việc tại Công ty theo các hợp đồng ủy thác. Theo đó, các cá nhân và tổ chức này chuyển tiền để Công ty thực hiện giao dịch mua bán cổ phiếu, phần lãi (lỗ) từ khoản đầu tư chứng khoán sẽ trực tiếp thuộc về các cá nhân và tổ chức nêu trên. Do đó, Công ty không xác định giá trị hợp lý theo giá thị trường tại thời điểm lập Báo cáo tài chính của các khoản đầu tư tài chính này. Số tiền Công ty nhận ủy thác của các nhân được theo dõi trên khoản mục phải trả khác (chi tiết tại thuyết minh 16).

(vi) Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty CP Năng lượng DTK căn cứ vào giá trị ước tính có thể thu hồi được của khoản đầu tư.

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	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết Công ty CP Sông Đà 7.02	Tỉnh Lai Châu	4.177.406	34,81%	34,81%	Đang hoạt động	Thủy điện
Đầu tư vào đơn vị khác Công ty CP Khoáng sản và Luyện Kim Việt Nam	Thành phố Hà Nội	562.700	4,33%	19,00%	Đang hoạt động	Sản xuất và kinh doanh sắt xộp phôi thép
Công ty CP Thủy điện Nậm He	Tỉnh Điện Biên	300.000	0,00%	2,31%	Đang hoạt động	Thủy điện
Công ty CP Đầu tư Phát triển Khu kinh tế Hải Hà	Tỉnh Quảng Ninh	114.058	0,95%	0,95%	Đang hoạt động	Thủy điện
Công ty CP Sông Đà 7.04	Tỉnh Sơn La	249.600	3,85%	3,85%	Đang hoạt động	Xây lắp và sản xuất công nghiệp
Công ty CP Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7	Tỉnh Lâm Đồng	107.258	0,42%	15,98%	Đang hoạt động	Thủy điện
Công ty CP Năng lượng DTK	Tỉnh Sơn La	1.106.000	7,00%	7,00%	Đang hoạt động	Thủy điện

(*) Tỷ lệ lợi ích chỉ tính trên giá trị của khoản đầu tư do Công ty góp vốn (không tính giá trị được ủy thác).

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	1.844.492.012	-	1.844.492.012	-
Công ty CP Sông Đà 7.02	1.844.492.012	-	1.844.492.012	-
Bên khác	11.828.426.007	(1.468.626.132)	11.362.197.016	(1.468.626.132)
Ban điều hành dự án Thủy điện Lai Châu	4.645.661.316	-	3.326.549.427	-
Ban điều hành Thủy điện Tuyên Quang	902.106.100	-	1.902.106.100	-
Tổng Công ty Licogi - CTCP	2.813.730.987	-	2.813.730.987	-
Các khách hàng khác	3.466.927.604	(1.468.626.132)	3.319.810.502	(1.468.626.132)
	13.672.918.019	(1.468.626.132)	13.206.689.028	(1.468.626.132)

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty TNHH Tư vấn & Xây dựng Ý Tưởng	213.180.000	(213.180.000)	213.180.000	(213.180.000)
Các người bán khác	1.946.353.391	(1.411.727.661)	1.946.353.391	(1.411.727.661)
	2.159.533.391	(1.624.907.661)	2.159.533.391	(1.624.907.661)

Công ty CP Sông Đà 7

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

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	5.100.000.000	-	18.000.000.000	5.100.000.000	18.000.000.000	-
- Công ty CP Sông Đà 7.02	5.100.000.000	-	-	5.100.000.000	-	-
- Công ty CP Sông Đà 7.04 (i)	-	-	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Bên khác	2.000.000.000	-	33.800.000.000	20.800.000.000	15.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư & Thương mại Xây dựng Safico	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	-	-
- Công ty CP Bê tông Sông Đà HB (ii)	-	-	27.800.000.000	16.800.000.000	11.000.000.000	-
- Công ty CP Việt Dũng (iii)	-	-	6.000.000.000	2.000.000.000	4.000.000.000	-
	7.100.000.000	-	51.800.000.000	25.900.000.000	33.000.000.000	-

(i) Phải thu về cho vay ngắn hạn đối với Công ty CP Sông Đà 7.04 theo hợp đồng số: 03/2025/HĐVV/SĐ 7.04-SĐ7 ngày 20/07/2025 với mục đích hỗ trợ Công ty CP Sông Đà 7.04 bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày cho vay, lãi suất 7,2%/năm và được gia hạn theo thỏa thuận. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 18.000.000.000 VND.

(ii) Theo hợp đồng cho vay số 04/2025/HĐVV/SĐHB-SĐ7 ngày 01/12/2025, Công ty thực hiện cho Công ty CP Bê tông Sông Đà HB vay vốn với tổng giá trị các khoản vay tại 31/12/2025 là 11.000.000.000 VND:

- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.
- Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày cho vay và tự động gia hạn với cùng thời hạn vay.
- Lãi suất 6,9%/năm.

(iii) Theo hợp đồng cho vay số 01/2025/HĐVV/VIETDUNG-SĐ7 ngày 20/01/2025, Công ty thực hiện cho Công ty CP Việt Dũng vay vốn với tổng giá trị khoản vay tại 31/12/2025 là 4.000.000.000 VND:

- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.
- Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày cho vay và tự động gia hạn với cùng thời hạn vay.
- Lãi suất 7,2%/năm.

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về tạm ứng	5.060.000.000	-	5.055.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	46.100.000	-	46.100.000	-
Tiền tạm ứng các đối tượng đã nghỉ việc	10.463.289.145	(10.410.052.127)	10.463.289.145	(10.410.052.127)
Bà Trần Thị Tuyết - Tiền chuyển nhượng cổ phần (i)	1.025.000.000	(1.025.000.000)	1.025.000.000	(1.025.000.000)
Công ty CP Sông Đà 7.05 - Tiền ứng vốn SXKD (ii)	4.751.036.818	(4.751.036.818)	4.751.036.818	(4.751.036.818)
Phải thu lãi cho vay	3.754.493.425	-	2.783.889.498	-
Tiền cổ tức phải thu Công ty CP Thủy điện Cao Nguyên Sông Đà 7	1.190.984.350	-	493.806.700	-
Phải thu khác	1.946.561.375	(185.168.883)	1.239.940.978	(185.168.883)
	28.237.465.113	(16.371.257.828)	25.858.063.139	(16.371.257.828)
b) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	1.190.984.350	-	3.341.829.163	-
Công ty CP Sông Đà 7.04	-	-	94.379.540	-
Công ty CP Sông Đà 7.02	-	-	2.753.642.923	-
Công ty CP Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7	1.190.984.350	-	493.806.700	-
Bên khác	22.291.987.338	(16.371.257.828)	22.516.233.976	(16.371.257.828)
Công ty CP Sông Đà 7.05 (ii)	4.751.036.818	(4.751.036.818)	4.751.036.818	(4.751.036.818)
Đối tượng khác	17.540.950.520	(11.620.221.010)	17.765.197.158	(11.620.221.010)
	23.482.971.688	(16.371.257.828)	25.858.063.139	(16.371.257.828)

(i) Khoản phải thu Bà Trần Thị Tuyết về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Khoáng sản Tây Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06/2010/HĐCNCP từ năm 2010.

(ii) Khoản tiền cho Công ty CP Sông Đà 7.05 vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Đến thời điểm 31/12/2025 Công ty không tính lãi khoản vay này.

9 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
Phải thu của khách hàng	8.550.857.473	7.082.231.341	8.550.857.473	7.082.231.341
Trả trước cho người bán	1.624.907.661	-	1.624.907.661	-
Phải thu khác	16.371.757.828	500.000	16.371.757.828	500.000
- Công ty CP Sông Đà 7.05	4.751.036.818	-	4.751.036.818	-
- Bà Trần Thị Tuyết	1.025.000.000	-	1.025.000.000	-
- Các đối tượng đã nghỉ việc	10.377.552.127	500.000	10.377.552.127	500.000
- Các đối tượng khác	218.168.883	-	218.168.883	-
	26.547.522.962	7.082.731.341	26.547.522.962	7.082.731.341

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	35.750.000	40.780.000
	35.750.000	40.780.000
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	465.090.201	-
Tiền thuê dài hạn văn phòng làm việc (i)	15.758.472.074	16.561.961.238
Chi phí trả trước dài hạn khác	101.151.440	73.803.686
	16.324.713.715	16.635.764.924

(i) Chi phí thuê dài hạn trả tiền một lần đối với phần diện tích tầng 7 tòa nhà Tổng Công ty Sông Đà tại Lô HH 4 Mễ Trì Hạ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cho thời gian sử dụng còn lại là 40 năm từ thời điểm nhận bàn giao sử dụng (quý 3 năm 2011).

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.267.950.995	4.158.736.985	7.426.687.980
Số dư cuối năm	3.267.950.995	4.158.736.985	7.426.687.980
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.043.256.078	759.037.911	3.802.293.989
Khấu hao trong năm	-	485.671.296	485.671.296
Số dư cuối năm	3.043.256.078	1.244.709.207	4.287.965.285
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	224.694.917	3.399.699.074	3.624.393.991
Tại ngày cuối năm	224.694.917	2.914.027.778	3.138.722.695

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 3.121.237.612 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 3.121.237.612 VND).

12 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Mua sắm	38.806.950.000	64.619.450.000
- Quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại Khu đô thị Thanh Hà (i)	38.806.950.000	64.619.450.000
	<u>38.806.950.000</u>	<u>64.619.450.000</u>

(i) Tại ngày 31/12/2025, Tài sản dở dang của Công ty là tiền đầu tư xây dựng kinh doanh nhà văn phòng tại Hà Nội và tại lô đất A1.1-BT05-10 có diện tích 369,59 m², với tổng giá trị là 38.806.950.000 VND được phê duyệt theo quyết định số 13CT/QĐ-HĐQT ngày 22/04/2024 về việc phê duyệt đơn giá, diện tích đầu tư mua đất; xây dựng kinh doanh nhà văn phòng tại Hà Nội. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở từ Chủ đầu tư dự án là Công ty CP Phát triển Địa ốc Cienco 5.

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
Bên liên quan	385.000.000	385.000.000	385.000.000	385.000.000
Công ty CP Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7	385.000.000	385.000.000	385.000.000	385.000.000
Bên khác	17.237.414.834	17.237.414.834	17.450.421.781	17.450.421.781
Doanh nghiệp tư nhân Hoàn Sơn	1.300.916.698	1.300.916.698	1.300.916.698	1.300.916.698
Các người bán khác	15.936.498.136	15.936.498.136	16.149.505.083	16.149.505.083
	<u>17.622.414.834</u>	<u>17.622.414.834</u>	<u>17.835.421.781</u>	<u>17.835.421.781</u>
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Doanh nghiệp tư nhân Hoàn Sơn	1.300.916.698	1.300.916.698	1.300.916.698	1.300.916.698
Các người bán khác	15.226.622.936	15.226.622.936	15.439.629.883	15.439.629.883
	<u>16.527.539.634</u>	<u>16.527.539.634</u>	<u>16.740.546.581</u>	<u>16.740.546.581</u>

Công ty CP Sông Đà 7

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 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	1.394.162.161	-	-	45.497.861	1.439.660.022	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	14.367.998	182.085.683	310.536.229	114.082.548	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	302.885.525	78.909.065	87.784.833	-	294.009.757
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	1.987.347.364	-	2.018.442.428	31.095.064	-
	1.394.162.161	2.304.600.887	260.994.748	2.462.261.351	1.584.837.634	294.009.757

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.

15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.393.715.056	1.393.715.056
Trích trước chi phí thi công	15.610.170.048	15.610.170.048
- Chi phí thi công công trình Thủy điện Lai Châu	2.578.145.154	2.578.145.154
- Chi phí thi công công trình Thủy điện Nậm Chiến	4.288.774.274	4.288.774.274
- Chi phí thi công công trình Thủy điện Bản Chát	3.970.382.039	3.970.382.039
- Chi phí thi công các công trình khác	4.772.868.581	4.772.868.581
Chi phí phải trả khác	60.000.000	60.000.000
	17.063.885.104	17.063.885.104
Trong đó Chi phí phải trả quá hạn		
Chi phí lãi vay	1.393.715.056	1.393.715.056
	1.393.715.056	1.393.715.056

16 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	1.305.648.278	1.304.528.278
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	706.675.200	706.675.200
Cổ tức phải trả	193.382.640	193.382.640
Tiền cổ tức nhận ủy thác đầu tư	1.076.941.435	1.076.941.435
Phải trả Thủ lao HĐQT, Ban kiểm soát	1.030.951.682	1.030.951.682
Phải trả tiền thưởng cho CBCNV	849.000.000	849.000.000
Phải trả tiền bán cổ phiếu ủy thác (i)	1.004.001.291	1.004.001.291
Phải trả khác	2.629.321.916	2.629.321.916
	8.795.922.442	8.794.802.442
b) Dài hạn		
Phải trả Công ty CP Someco Sông Đà tiền ủy thác mua cổ phần (i)	1.040.000.000	1.040.000.000
Phải trả CBCNV tiền ủy thác mua cổ phần (i)	3.923.718.250	3.923.718.250
	4.963.718.250	4.963.718.250
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cổ tức phải trả	193.382.640	193.382.640
Tiền cổ tức nhận ủy thác đầu tư	1.076.941.435	1.076.941.435
Phải trả Thủ lao HĐQT, Ban kiểm soát	1.030.951.682	1.030.951.682
Phải trả tiền thưởng cho CBCNV	849.000.000	849.000.000
Phải trả các đối tượng khác	123.530.712	123.530.712
	3.273.806.469	3.273.806.469

(i) Đây là số tiền mà Công ty nhận ủy thác từ Công ty CP Someco Sông Đà và các cá nhân trước đây từng làm việc tại Công ty theo các hợp đồng ủy thác. Theo đó, các cá nhân và tổ chức này chuyển tiền để Công ty thực hiện giao dịch mua bán cổ phần, phần lãi (lỗ) từ khoản đầu tư sẽ trực tiếp thuộc về các cá nhân và tổ chức nêu trên (xem thuyết minh số 04).

17 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	106.000.000.000	13.064.931.325	22.023.291.048	141.088.222.373
Lỗi trong năm trước	-	-	(1.590.773.487)	(1.590.773.487)
Số dư cuối năm trước	106.000.000.000	13.064.931.325	20.432.517.561	139.497.448.886
Số dư đầu năm nay	106.000.000.000	13.064.931.325	20.432.517.561	139.497.448.886
Lãi trong năm nay	-	-	767.867.306	767.867.306
Số dư cuối năm nay	106.000.000.000	13.064.931.325	21.200.384.867	140.265.316.192

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Nguyễn Hữu Doanh	43.878.000.000	41,39%	43.878.000.000	41,39%
Ông Nguyễn Trọng Khoa	8.000.000.000	7,55%	8.000.000.000	7,55%
Công ty CP Thủy điện Cao Nguyên Sông Đà 7	25.000.000.000	23,58%	25.000.000.000	23,58%
Các cổ đông khác	29.122.000.000	27,48%	29.122.000.000	27,48%
	106.000.000.000	100%	106.000.000.000	100%

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
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	106.000.000.000	106.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	106.000.000.000	106.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.600.000	10.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.600.000	10.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.600.000	10.600.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.600.000	10.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.600.000	10.600.000

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	13.064.931.325	13.064.931.325
	<u>13.064.931.325</u>	<u>13.064.931.325</u>

18 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty đang cho thuê tầng 7, tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo các hợp đồng số 08/2019/HĐTN/SĐ7-NTQ ngày 08/10/2019 với diện tích là 803 m²; đơn giá cho thuê bao gồm cả thuế cho phần diện tích 505 m² và 298 m² lần lượt là 286.000 VND/m²/tháng và 305.800 VND/m²/tháng. Vào ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.734.480.000	1.734.480.000

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Đồ gỗ Yên Sơn	90.653.941.746	90.653.941.746

19 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.630.187.317	6.990.817.141
Doanh thu cho thuê bất động sản	3.153.600.000	3.033.150.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	26.733.622.858	17.280.000.000
	<u>33.517.410.175</u>	<u>27.303.967.141</u>

20 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá trị giảm giá xây lắp theo quyết toán (i)	606.465	3.620.143.487
	<u>606.465</u>	<u>3.620.143.487</u>

(i) Đây là phần giảm giá thi công xây dựng theo quyết toán với chủ đầu tư là Ban Điều hành Dự án Thủy điện Sơn La tại Công trình thủy điện Sơn La.

21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.207.282.534	6.561.399.733
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản	1.304.146.472	1.293.452.028
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	25.812.500.000	16.200.000.000
	28.323.929.006	24.054.851.761

22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.530.070.489	1.624.487.235
Cổ tức, lợi nhuận được chia	697.177.650	-
	2.227.248.139	1.624.487.235

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)

1.302.110.344	517.083.334
---------------	-------------

23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(107.619.127)	(4.271.359.996)
	(107.619.127)	(4.271.359.996)

24 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	228.510.319	259.355.542
Chi phí nhân công	5.182.388.056	5.202.943.491
Chi phí khấu hao tài sản cố định	485.671.296	485.671.296
Thuế, phí và lệ phí	8.743.432	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	333.065.057	431.953.923
Chi phí khác bằng tiền	126.089.415	282.577.662
	6.364.467.575	6.665.501.914

25 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế, chậm nộp thuế, bảo hiểm	189.821.406	711.024
Ủng hộ khắc phục hậu quả bão lụt	10.000.000	100.000.000
Các khoản khác	13.500.000	160.652.400
	213.321.406	261.363.424



26 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	39.524.574	(1.374.773.487)
Các khoản điều chỉnh tăng	475.492.702	460.490.740
- Chi phí không được trừ	189.821.406	174.819.444
- Chi phí khấu hao xe ô tô dưới 9 chỗ có nguyên giá vượt 1,6 tỷ VND	285.671.296	285.671.296
Thu nhập chịu thuế TNDN	515.017.276	(914.282.747)
Chuyển lỗ trong năm nay	(515.017.276)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	14.367.998	14.367.998
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	14.367.998	14.367.998
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	910.428.415	1.080.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	910.428.415	1.080.000.000
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	182.085.683	216.000.000
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(310.536.229)	(216.000.000)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	(128.450.546)	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(114.082.548)	14.367.998

27 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	767.867.306	(1.590.773.487)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	767.867.306	(1.590.773.487)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	10.600.000	10.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	72	(150)

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

28 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	228.510.319	259.355.542
Chi phí nhân công	5.182.388.056	5.202.943.491
Chi phí khấu hao tài sản cố định	485.671.296	485.671.296
Thuế, phí và lệ phí	8.743.432	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.833.799.619	8.286.805.684
Chi phí khác bằng tiền	136.783.859	282.577.662
	8.875.896.581	14.520.353.675

29 CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đồ Gỗ Yên Sơn cho Công ty CP Kinh doanh Xi măng Miền Bắc theo Hợp đồng số 11/2016/SĐ7-XMMB/ĐHCNVG ngày 02/08/2016. Giao dịch đã được hoàn thành theo quy định.

Tuy nhiên, theo Phụ lục Hợp đồng số 02/2016/02/2016/PLHĐ/ SĐ7-XMMB ngày 02/08/2016, Công ty CP Sông Đà 7 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty CP Kinh doanh Xi măng Miền Bắc số tiền là 1.597.129.556 VND - đây là phần chênh lệch giữa khoản nợ phải trả của Công ty TNHH Đồ gỗ Yên Sơn tại thời điểm chuyển nhượng và phần được Công ty CP Kinh doanh Xi măng Miền Bắc chấp nhận thanh toán.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, các bên chưa có Biên bản làm việc thống nhất về nghĩa vụ thanh toán khoản công nợ này. Do đó, Công ty chưa ghi nhận khoản phải trả này vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Sông Đà 7.02	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Đà 7.04	Cùng chủ tịch HĐQT
Công ty CP Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7	Cùng chủ tịch HĐQT
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
Chuyển tiền cho vay	18.000.000.000	-
Công ty CP Sông Đà 7.04	18.000.000.000	-
Nhận lại tiền cho vay	5.100.000.000	-
Công ty CP Sông Đà 7.02	5.100.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	697.177.650	-
Công ty CP Thủy điện Cao nguyên Sông Đà 7	697.177.650	-
Lãi cho vay	604.932.694	517.083.334
Công ty CP Sông Đà 7.02	96.001.187	517.083.334
Công ty CP Sông Đà 7.04	508.931.507	-

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, ban 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	501.671.344	408.395.525
Ông Quát Văn Quang	Thành viên HĐQT	386.783.454	302.787.879
Ông Nguyễn Văn Bút	Tổng giám đốc	367.810.509	318.669.254
Ông Nguyễn Cao Sơn	Phó Tổng Giám đốc	163.065.530	242.701.150
Ông Nguyễn Thế Hoàng	Trưởng ban kiểm soát	40.000.000	30.000.000
Ông Bùi Phan Thanh	Kiểm soát viên	213.486.562	183.532.683
Ông Nguyễn Anh Lam	Kiểm soát viên	30.000.000	30.000.000

Ngoài các giao dịch và số dư 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.

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

Hoàng Thị Huệ
Người lập biểu

Đặng Quang Hiệu
Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Doanh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026



CÔNG TY CP SÔNG ĐÀ 7

-----o0o-----

Số: 11 /CT-CBTT

V/v: Giải trình lợi nhuận và việc từ chối đưa ra ý kiến

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

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:

- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
 - Thông tư số 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Công ty cổ phần Sông Đà 7 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 biến động hơn 10% so với năm 2024:

- Năm 2025 Công ty CP Sông Đà 7 thực hiện chuyển Nhượng BĐS và quyết toán vừa bê tông bù lẹm tại Công trình thủy điện Sơn La và Công trình thủy điện Lai Châu nên doanh thu trong năm đạt 33,5 tỷ đồng dẫn đến Kết quả hoạt động kinh doanh biến động hơn 10% so với cùng kỳ năm ngoái.

II. Giải trình việc từ chối đưa ra ý kiến của đơn vị kiểm toán:

- Khoản trích lập dự phòng: Đối với khoản dự phòng đầu tư tài chính của Công ty CP Sông Đà 7.02 trong năm 2025 Công ty CP Sông Đà 7.02 đã có lãi lũy kế. Đối với khoản đầu tư vào Công ty CP Năng Lượng DTK đây là nhà máy thủy điện mới đi vào vận hành từ năm 2021 và trong năm 2025 đã có lãi chỉ còn lũy kế là bị lỗ nên BLĐ Công ty đánh giá chưa cần thiết phải trích lập dự phòng với khoản đầu tư này.
- Khoản cho đơn vị khác vay: Hiện tại Công ty có khoản tiền tạm thời nhận rồi nên BLĐ Công ty cho đơn vị khác vay nhằm mục đích thu lợi nhuận. Khoản cho vay này Công ty chắc chắn thu hồi được.
- Về xác nhận chưa đầy đủ công nợ phải thu phải trả: trước đây Công ty thi công tại các công trình trọng điểm quốc gia và xa xôi, Công ty đã gửi đối chiếu xác nhận công nợ tuy nhiên không thu hồi được hết do các đối tác không tạo điều kiện xác nhận. Tới thời điểm hiện tại Công ty đã thu được toàn bộ phần Công nợ của Tổng Công ty Sông Đà. Đối với khoản nợ của các đối tượng khác Công ty sẽ tiếp tục giải quyết những tồn đọng này trong thời gian tới.
- Khoản đầu tư uỷ thác của các cá nhân: Đây là khoản đầu tư của các cá nhân là cán bộ công nhân viên của công ty và các đơn vị thành viên vào các Công ty khác. Công ty đang

làm thủ tục đề nghị công ty nhận đầu tư tách sổ cổ đông trả cho các nhân và thể nhân
ủy thác.

Công ty cổ phần Sông Đà 7 xin trân trọng giải trình.

Nơi nhận:

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Hữu Doanh