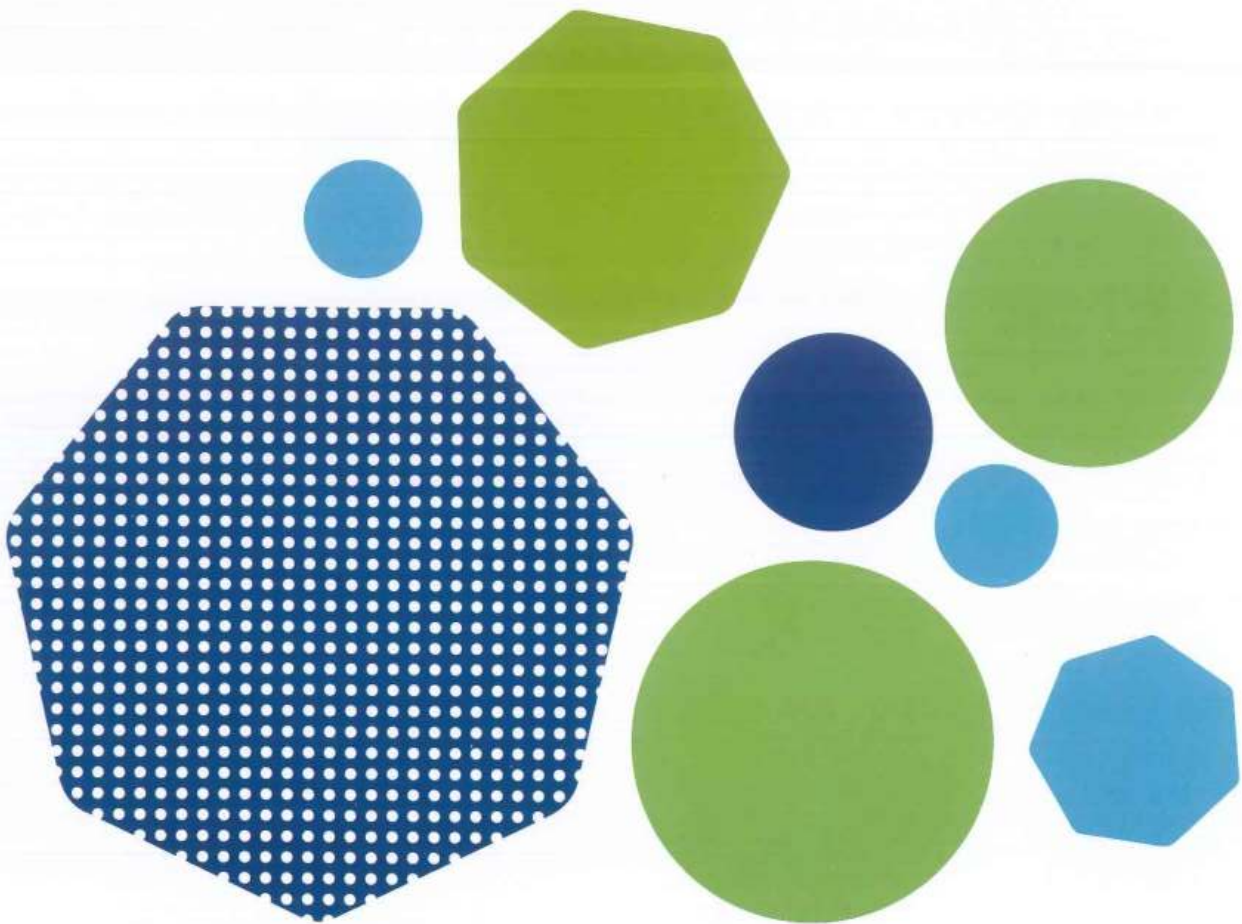


CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2024



An independent member of UHY International

Helping you prosper

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2024



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Nam Phong	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đông Lâm	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Tạ Nam Bình	Thành viên HĐQT
Ông Lê Trung Nam	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Văn Tuynh	Thành viên HĐQT
Ông Dương Minh Quang	Thành viên HĐQT
Ông Võ Trọng Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hữu Hải	Thành viên HĐQT

Ủy ban Kiểm toán

Ông Lê Trung Nam	Chủ tịch UBKT
Ông Bùi Văn Tuynh	Thành viên UBKT

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Dương Minh Quang	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đức Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cao Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng của Công ty là Ông Hồ Đình Phong.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng ngoài thông tin đã nêu tại Thuyết minh số 36 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập báo cáo này là ông Dương Minh Quang.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Dương Minh Quang

Tổng Giám đốc

Bình Định, ngày 22 tháng 3 năm 2025

Số: 282/2025/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng 47

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 22 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 48 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2024, Công ty đang theo dõi số công nợ phải thu theo Hợp đồng số 1382/2015/HĐ-VSH-CC47 ngày 14/10/2015 đối với Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh với số tiền là 15.607.324.620 đồng. Ngày 08/07/2024, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã Quyết định "Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh thanh toán cho Công ty Cổ phần xây dựng C47 tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng số 1382/2015/HĐ-VSH-CC47 ngày 14/10/2015 và các phụ lục kèm theo là 19.206.813.640 đồng, trong đó, tiền gốc: 15.184.549.985 đồng; tiền lãi 4.022.263.640 đồng.

Ngày 20/07/2024, Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh đã gửi đơn kháng cáo để phúc thẩm và ngày 25/10/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã có thông báo thụ lý phúc thẩm. Vào ngày 14/03/2025, Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Đến thời điểm lập báo cáo này, hai bên vẫn đang trong quá trình giải quyết tranh chấp đối với khoản công nợ trên. Do ảnh hưởng của tình trạng tranh chấp, chúng tôi chưa đủ cơ sở để xác định khả năng thu hồi, cũng như giá trị dự phòng (nếu có) đối với khoản công nợ trên và các ảnh hưởng khác (nếu có) đến Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 35 - Thông tin khác, theo công văn số 2830/CCTTP-TTBTBK của Chi cục thuế TP.Quy Nhơn tỉnh Bình Định ngày 20/6/2023, Công ty đang được Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định chấp thuận tạm thời chưa thực hiện việc nộp tiền thuê đất, tiền chậm nộp từ năm 2022 trở về trước đối với khu đất có diện tích 6.681,9 m² tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, Phường Quang Trung, TP.Quy Nhơn.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 35 - Thông tin khác, tại ngày 25/08/2021, tại văn bản số 5243/UBND-KT của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định đã đưa ra ý kiến về việc đồng ý thu hồi khu đất đã cho thuê để xây dựng khách sạn Hải Âu tại phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định và đồng ý cho phép khách sạn Hải Âu tiếp tục hoạt động trong vòng 03 năm kể từ ngày phát hành văn bản trên (tức ngày 25/08/2024), Chủ đầu tư khách sạn Hải Âu (Công ty Cổ phần Xây dựng 47) phải có phương án và thực hiện việc di dời. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty và Cơ quan chức năng vẫn đang trong quá trình làm việc về địa điểm di dời, các cơ quan chức năng chưa ban hành văn bản mới về vấn đề nêu trên.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 36 - Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính. Tại ngày 23/01/2025, Trung tâm Trọng tài Quốc tế (VIAC) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Phán quyết trọng tài vụ tranh chấp số 23/24 HCM giữa Công ty Cổ phần Xây dựng 47 là nguyên đơn và Công ty Cổ phần Vĩnh Sơn - Sông Hinh là bị đơn, trong đó Hội đồng trọng tài nhất trí rằng, Công ty Cổ phần Vĩnh Sơn - Sông Hinh có nghĩa vụ thanh toán số tiền 31.244.526.249 đồng cho Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (trong đó bao gồm 20.336.880.378 đồng tiền nợ gốc còn thiếu, 9.939.797.976 đồng tiền nợ lãi còn thiếu, 467.847.895 đồng phí trọng tài và 500.000.000 đồng chi phí pháp lý), thời hạn thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày lập phán quyết. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty Cổ phần Xây dựng 47 chưa được Công ty Cổ phần Vĩnh Sơn - Sông Hinh hoàn trả số tiền theo phán quyết trên và Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đang tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý với Cơ quan thi hành án địa phương có liên quan đến việc thi hành phán quyết trên.

Vấn đề cần nhấn mạnh trên không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP với ý kiến ngoại trừ về vấn đề công nợ phải thu đối với Công ty Cổ phần Vĩnh Sơn - Sông Hinh.



Bùi Minh Đức

Giám đốc kiểm toán

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5586-2021-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2025

Trần Thanh Tùng

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4051-2022-112-1

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31/12/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.349.027.306.179	1.253.844.602.543
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	158.175.828.323	12.020.212.660
1. Tiền	111		155.637.828.323	9.482.212.660
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.538.000.000	2.538.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	113.150.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.1	113.150.000.000	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		384.414.629.663	395.965.022.757
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	252.300.561.267	256.785.118.501
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	99.269.602.195	45.545.833.514
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	55.842.389.002	97.755.468.533
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(22.997.922.801)	(4.121.397.791)
IV. Hàng tồn kho	140	10	693.269.254.711	845.343.205.023
1. Hàng tồn kho	141		693.269.254.711	845.343.205.023
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.593.482	516.162.103
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	17.593.482	516.162.103
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		433.471.357.838	453.857.837.783
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		25.178.657.315	17.068.399.335
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	25.178.657.315	17.068.399.335
II. Tài sản cố định	220		340.352.200.749	364.938.347.826
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	236.725.303.260	261.229.689.686
- Nguyên giá	222		1.057.506.015.023	1.061.596.079.382
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(820.780.711.763)	(800.366.389.696)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	102.800.132.215	102.518.806.500
- Nguyên giá	225		124.957.200.262	115.448.442.975
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(22.157.068.047)	(12.929.636.475)
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	826.765.274	1.189.851.640
- Nguyên giá	228		3.128.099.393	3.128.099.393
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.301.334.119)	(1.938.247.753)
III Tài sản dở dang dài hạn	240		1.451.381.384	1.451.381.384
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	1.451.381.384	1.451.381.384
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	52.569.164.740	54.988.857.600
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.2	81.825.000.000	81.825.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(29.255.835.260)	(28.836.142.400)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	2.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		13.919.953.650	15.410.851.638
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	13.919.953.650	15.410.851.638
TỔNG TÀI SẢN	270		1.782.498.664.017	1.707.702.440.326

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.360.305.977.407	1.287.903.008.885
I. Nợ ngắn hạn	310		965.645.418.474	1.004.168.853.923
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	192.926.870.910	237.553.404.842
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	16.215.341.360	10.581.147.343
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	18.037.359.273	25.331.820.391
4. Phải trả người lao động	314		35.800.676.078	53.532.169.358
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	14.359.564.854	1.066.801.619
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	58.314.166.277	56.511.245.511
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	627.430.793.719	616.566.760.856
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.560.646.003	3.025.504.003
II. Nợ dài hạn	330		394.660.558.933	283.734.154.962
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	369.692.630.325	239.777.489.888
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	24.967.928.608	43.956.665.074
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		422.192.686.610	419.799.431.441
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	422.192.686.610	419.799.431.441
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		363.422.690.000	363.422.690.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		363.422.690.000	363.422.690.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.833.878.094	1.833.878.094
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		29.343.494.198	29.343.494.198
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.592.624.318	25.199.369.149
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		25.035.369.149	10.923.440.832
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.557.255.169	14.275.928.317
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.782.498.664.017	1.707.702.440.326

Bình Định, ngày 22 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thành Quang

Hồ Đình Phong

Đương Minh Quang

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	901.029.961.153	940.561.155.798
2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		901.029.961.153	940.561.155.798
3. Giá vốn hàng bán	11	25	823.420.911.613	840.579.999.951
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		77.609.049.540	99.981.155.847
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	23.248.192.469	226.075.915
6. Chi phí tài chính	22	27	60.464.885.261	64.202.064.353
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		53.161.447.638	61.518.147.589
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	39.531.445.556	23.769.551.164
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		860.911.192	12.235.616.245
9. Thu nhập khác	31	28	18.211.585.465	14.554.972.512
10. Chi phí khác	32	29	9.384.578.702	8.204.080.977
11. Lợi nhuận khác	40		8.827.006.763	6.350.891.535
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.687.917.955	18.586.507.780
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	6.146.662.786	4.310.579.463
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.541.255.169	14.275.928.317

Bình Định, ngày 22 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thành Quang

Hồ Đình Phong

Dương Minh Quang

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	9.687.917.955	18.586.507.780
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT, LTTM	02	35.044.291.455	35.936.114.894
Các khoản dự phòng	03	19.296.217.870	4.470.548.622
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(6.240.644.941)	-
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(18.721.537.427)	(8.760.996.868)
Chi phí lãi vay	06	53.161.447.638	61.518.147.859
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	92.227.692.550	111.750.322.287
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(17.307.985.146)	63.848.709.193
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	162.343.933.525	(68.838.451.307)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	97.394.989.823	(35.406.500.155)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.989.466.609	12.793.375.226
Tiền lãi vay đã trả	14	(48.155.725.592)	(62.082.075.132)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.272.844.530)	(4.971.002.617)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(464.858.000)	(427.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	278.754.669.239	16.666.677.495
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(10.458.144.378)	(22.598.595.752)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.713.989.899	9.597.983.505
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(113.150.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.000.000.000	490.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.007.547.528	226.075.915
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(102.886.606.951)	(12.284.536.332)

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	20.770.000
Tiền thu từ đi vay	33		420.423.280.591	539.060.471.533
Tiền trả nợ gốc vay	34		(427.545.700.762)	(520.658.002.192)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(30.702.266.645)	(28.256.674.609)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(37.824.686.816)	(9.833.435.268)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		138.043.375.472	(5.451.294.105)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	12.020.212.660	17.471.506.765
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		8.112.240.191	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	158.175.828.323	12.020.212.660

Bình Định, ngày 22 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thành Quang

Hồ Đình Phong

Đương Minh Quang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

Mẫu số B09-DN**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) thành lập và hoạt động theo Mã số doanh nghiệp số 4100258747 đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 06 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp và thay đổi lần thứ 25 ngày 09 tháng 05 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại số 08 Biên Cương, phường Ngô Mỹ, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 25 ngày 09/05/2024 là 363.422.690.000 đồng (Bằng chữ: *Ba trăm sáu mươi ba tỷ, bốn trăm hai mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng*). Tương đương với 36.342.269 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là: 654 người (tại ngày 01/01/2024 là: 714 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**Lĩnh vực kinh doanh của Công ty:**

Xây dựng, kinh doanh dịch vụ khách sạn, xuất khẩu lao động.

Các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, giao thông, công nghiệp;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tổ chức hội nghị, hội thảo;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng;
- Dịch vụ đưa người lao động đi làm việc nước ngoài;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Điều hành tour du lịch;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các Công ty con và Văn phòng đại diện bao gồm:

Các Chi nhánh và Văn phòng đại diện:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ
1	Khách sạn Hải Âu - Chi nhánh	Số 489, Đường An Dương Vương, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Số 08 Biên Cương, phường Ngô Mỹ,

Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính

kết thúc ngày 31/12/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

2	Văn phòng đại diện Thanh Hóa	Làng Co Me, Xã Trung Sơn, Huyện Quan Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam
3	Văn phòng đại diện Lâm Đồng	Tổ Phú Thuận 3, Thị trấn D' Ran, Huyện Đơn Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
4	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.	Phòng 601, Tòa nhà DMA, số 45 Đinh Tiên Hoàng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
5	Công trình xây dựng đê chắn sóng thuộc Dự án Làng cá Tam Quan - đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế	Huyện Hoài Nhơn, Tỉnh Bình Định
6	Công trường kênh Chính Nam Đồng Cam - đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế	Kênh chính Nam Đồng Cam - Huyện Đông Hòa - Tỉnh Phú Yên
7	Ban điều hành thi công gói thầu 14/XL-TB thuộc dự án hồ chứa nước Ngòi Giành - VPĐD Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Xóm Dừng, xã Trung Sơn, huyện Yên Lập - Tỉnh Phú Thọ
8	Ban điều hành thi công gói thầu 05 - XL, dự án Hồ chứa nước Đồng Mít - VPĐD Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn 6, Xã An Trung, Huyện An Lão, Tỉnh Bình Định
9	Ban điều hành cụm công trình cửa xả - Dự án Thủy điện Tích năng - Bắc Ái - VPĐD Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Ma Ty, xã Phước Tân, huyện Bắc Ái, tỉnh Ninh Thuận
10	Ban Chỉ huy Công trường Thủy điện Hòa Bình mở rộng - VPĐD Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Tổ 8, Phường Tân Thịnh, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình
11	Xí nghiệp Phước An - Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn An Hòa 1, Xã Phước An, Huyện Tuy Phước, Tỉnh Bình Định
12	Ban Chỉ huy Công trường Cỏ Cò Đà Nẵng - Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Số 109 đường Phan Đình Thông, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
13	Ban Chỉ Huy Công Trường Hòa Phát - Văn Phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Đông Lỗ, Xã Bình Thuận, Huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi
14	Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47 tại Lào	Thủ đô Viêng Chăn, nước Cộng hòa dân chủ nhân dân Lào

Công ty con:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong	Thôn Hòa Sơn, Xã Bình Tường, Huyện Tây Sơn, Tỉnh Bình Định	67,7%	67,7%	Sản xuất điện
2	Công ty TNHH MTV Cung ứng và Xuất khẩu Lao động Bình Định	Số 08 Biên Cương, Phường Ngô Mỹ, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100%	100%	Cung ứng lao động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)*

3	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	Số 489 đường An Dương Vương, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100%	100%	Dịch vụ lữ hành
---	---	---	------	------	-----------------

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Báo cáo tài chính riêng bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và của các đơn vị trực thuộc Công ty kiểm soát (các Chi nhánh, Văn phòng đại diện) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và của Văn phòng Công ty, phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung Thông tư 200 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2.2 KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

3.4 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo tỷ giá thực tế của Ngân hàng Thương mại tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

- Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư khác.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập từ lãi các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.
- Dự phòng phải thu khó đòi của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập dựa theo các quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)*****Đầu tư vào Công ty con***

- Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (Công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác;
- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- 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.

3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

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.

Khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng là giá trị khoản phải thu đã phát hành hóa đơn tại thời điểm báo cáo, theo hợp đồng xây dựng đã ký quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.7 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng 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 công trình và các chi phí ước tính để nghiệm thu công trình.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian sử dụng (năm)</u>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 20
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH (TIẾP)**

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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, phần mềm, quyền phát hành và bản quyền bằng sáng chế và tài sản khác. Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Loại tài sản**Thời gian sử dụng (năm)**

- Phần mềm máy tính

03 - 08

3.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tài sản cố định thuê tài chính 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 thuê tài chính như sau:

Loại tài sản**Thời gian sử dụng (năm)**

- Máy móc, thiết bị

03 - 20

3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP)**

Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng dự án Cụm khu công nghiệp Phước An được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 15 năm từ ngày 31/03/2016.

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 03 tháng đến 05 năm.

3.12 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng là giá trị khoản phải trả đã nhận được hóa đơn tại thời điểm báo cáo của nhà thầu, khi hợp đồng xây dựng đã ký quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch.

3.13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.14 VAY VÀ NỢ PHẢI TRẢ THUÊ TÀI CHÍNH.

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.15 CHI PHÍ ĐI VAY**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính riêng.

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 Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)**

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

Doanh thu hoạt động xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp 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 kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)****Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán.

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

3.18 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt 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.

3.19 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

3.20 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.21 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3.22 THÔNG TIN BỘ PHẬN

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	7.555.951.967	7.318.137.486
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	148.081.876.356	2.164.075.174
- Các khoản tương đương tiền (*)	2.538.000.000	2.538.000.000
Cộng	158.175.828.323	12.020.212.660

(*) Tại 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định hưởng mức lãi suất từ 1,6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)				
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Lào	113.150.000.000	113.150.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	111.150.000.000	111.150.000.000	-	-
	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Cộng	113.150.000.000	113.150.000.000	-	-

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 - 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2% - 8%/năm.

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	81.825.000.000	(29.255.835.260)	(*)	81.825.000.000
- Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong	75.825.000.000	(28.665.041.222)	(*)	75.825.000.000
- Công ty TNHH MTV Cung ứng và Xuất nhập khẩu Lao động Bình Định	5.000.000.000	(590.794.038)	(*)	5.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	1.000.000.000	-	(*)	1.000.000.000
Cộng	81.825.000.000	(29.255.835.260)	(*)	81.825.000.000

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	252.300.561.267	(13.462.099.758)	256.785.118.501	(1.228.650.191)
- BQL Dự án điện 1 - CN Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam	71.579.949.786	-	62.318.009.999	-
- Công ty Cổ phần Tiên Thuận	51.782.357.583	-	44.733.643.583	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh	44.321.716.660	(8.377.511.662)	51.088.464.629	-
- Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	27.735.249.507	-	27.803.089.507	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Đa Nhim - Hàm Thuận - Đa Mi	15.904.458.597	-	15.904.458.597	-
- Ban Quản lý các Dự án Dầu tư Xây dựng tỉnh Phú Yên	13.981.019.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 510	13.451.333.000	-	13.527.286.207	-
- Các đối tượng khác	13.544.477.134	(5.084.588.096)	41.410.165.979	(1.228.650.191)
Cộng	252.300.561.267	(13.462.099.758)	256.785.118.501	(1.228.650.191)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	99.269.602.195	(9.535.823.043)	45.545.833.514	(2.892.747.600)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 3	27.210.037.795	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trường Thành	17.497.083.000	-	17.497.083.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Long Quân	8.745.619.370	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Đức Anh	8.379.003.942	-	1.201.786.942	-
- Công ty TNHH Thịnh Tiến	6.875.510.863	-	7.322.024.446	-
- Các đối tượng khác	30.562.347.225	(9.535.823.043)	19.524.939.126	(2.892.747.600)
Cộng	99.269.602.195	(9.535.823.043)	45.545.833.514	(2.892.747.600)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Số 08 Biên Cương, Phường Ngô Mây, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	55.842.389.002	-	97.755.468.533	-
- Tạm ứng	22.332.793.717	-	39.856.737.453	-
+ Chu Quốc Dân	2.654.863.699	-	2.188.102.119	-
+ Nguyễn Trung Tình	1.354.642.702	-	1.390.500.000	-
+ Hồ Đình Phong	530.140.492	-	6.991.990.000	-
+ Các đối tượng khác	17.793.146.824	-	29.286.145.334	-
- Các khoản phải thu khác	33.509.595.285	-	57.898.731.080	-
+ Công ty TNHH Thi công, Sửa chữa - Xây dựng SANUALERN	5.745.770.917	-	-	-
+ Công ty TNHH Xây dựng Phát triển Trung Văn	2.151.532.017	-	-	-
+ Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH BIDV - Sumi Trust - CN TP HCM	1.564.563.547	-	2.341.648.735	-
+ Công ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam	879.334.189	-	1.025.227.270	-
+ Các đối tượng khác	23.168.394.615	-	54.531.855.075	-
Dài hạn	25.178.657.315	-	17.068.399.335	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	25.178.657.315	-	17.068.399.335	-
+ Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH BIDV - Sumi Trust - CN TP HCM	7.658.854.000	-	6.432.272.134	-
+ Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Bình Định	3.789.644.072	-	3.789.644.072	-
+ Công ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam	2.580.666.000	-	2.167.500.000	-
+ Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease	1.606.500.000	-	1.606.500.000	-
+ Các đối tượng khác	9.542.993.243	-	3.072.483.129	-
Cộng	81.021.046.317	-	114.823.867.868	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47
Số 08 Biên Cương, Phường Ngõ Mây, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

9. NỢ XẤU

	31/12/2024				01/01/2024			
	Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng khó có khả năng thu hồi	58.942.127.799		35.944.204.998	(22.997.922.801)	49.671.764.641		45.550.366.850	(4.121.397.791)
+ Công ty Cổ phần Vĩnh Sơn - Sông Hinh	44.321.716.660		35.944.204.998	(8.377.511.662)	44.321.716.660		44.321.716.660	-
+ CREG TBM Germany GmbH	2.892.747.600		-	(2.892.747.600)	2.892.747.600		-	(2.892.747.600)
+ Công ty TNHH Đông Hà	1.011.640.000		-	(1.011.640.000)	1.011.640.000		505.820.000	(505.820.000)
+ Trung tâm công nghệ phần mềm Thủy lợi	1.200.000.000		-	(1.200.000.000)	-		-	-
+ Các đối tượng khác	9.516.023.539		-	(9.516.023.539)	1.445.660.381		722.830.190	(722.830.191)
Tổng cộng	58.942.127.799	35.944.204.998	(22.997.922.801)		49.671.764.641	45.550.366.850	(4.121.397.791)	

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc		Giá gốc	
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	36.130.660.981	-	39.242.989.412	-
- Công cụ, dụng cụ	1.445.847.061	-	657.067.052	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	655.237.387.775	-	805.072.553.777	-
- Hàng hóa	455.358.894	-	370.594.782	-
Cộng	693.269.254.711	-	845.343.205.023	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

10. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)**(*) Chi tiết các dự án dở dang**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Công trường Đồng Mít (**)	162.142.351.320	162.142.351.320
- Công trường Tân Mỹ (**)	154.663.633.384	156.787.477.592
- Công trường Đa Nhim (**)	110.505.745.682	110.505.745.682
- Công trình Bắc Ái	65.974.030.384	65.974.030.384
- Công trình Đập Dâng Phú Phong	46.711.705.192	49.019.111.125
- Công trường Ngòi Giành (**)	41.979.423.746	41.979.423.746
- Công trình Nam Phak	24.600.139.320	47.923.015.673
- Công trình Cát Tiến-Diêm Vân	11.679.227.392	4.867.492.756
- Công trình Tân An - Đập Đá	11.149.076.409	6.907.118.983
- Các công trình khác	25.832.054.946	158.966.786.516
Cộng	655.237.387.775	805.072.553.777

(**) Các công trình dở dang Công ty đang trong quá trình làm việc với Chủ đầu tư để thực hiện quyết toán dự án.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	17.593.482	516.162.103
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	17.593.482	516.162.103
Dài hạn	13.919.953.650	15.410.851.638
- Công cụ dụng cụ	3.089.748.311	4.748.847.566
- Hệ thống ván khuôn hầm, hệ thống ống thông gió công trình Hòa Bình	7.402.102.220	525.247.472
- Chi phí giải phóng mặt bằng Phước An (*)	3.206.291.834	3.648.538.982
- Chi phí lán trại công trình Hòa Bình	221.811.285	999.952.017
- Chi phí sửa chữa lớn các thiết bị	-	1.467.502.070
- Hệ thống Cừ Larsen Phú Phong	-	4.020.763.531
Cộng	13.937.547.132	15.927.013.741

(*) Chi phí Giải phóng mặt bằng Phước An nộp đóng góp dựa trên diện tích đất sử dụng tại cụm Công nghiệp Phước An theo quyết định của UBND Huyện Tuy Phước, thời gian phân bổ là 15 năm kể từ ngày 31/03/2016.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Số 08 Biên Cương, phường Ngô Mây, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2024	227.550.940.402	651.658.400.993	163.698.630.233	18.688.107.754	1.061.596.079.382
- Mua trong năm	-	220.000.000	647.850.727	81.536.364	949.387.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	(5.039.451.450)	-	-	(5.039.451.450)
31/12/2024	227.550.940.402	646.838.949.543	164.346.480.960	18.769.644.118	1.057.506.015.023
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2024	(46.072.760.033)	(577.648.845.632)	(161.875.142.246)	(14.769.641.785)	(800.366.389.696)
- Khấu hao trong năm	(4.587.405.756)	(19.479.408.901)	(916.066.726)	(470.892.134)	(25.453.773.517)
- Thanh lý, nhượng bán	-	5.039.451.450	-	-	5.039.451.450
31/12/2024	(50.660.165.789)	(592.088.803.083)	(162.791.208.972)	(15.240.533.919)	(820.780.711.763)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2024	181.478.180.369	74.009.555.361	1.823.487.987	3.918.465.969	261.229.689.686
31/12/2024	176.890.774.613	54.750.146.460	1.555.271.988	3.529.110.199	236.725.303.260

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2024 số tiền là 181.657.764.572 đồng (tài ngày 01/01/2024 số tiền là 177.498.147.712 đồng).
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 số tiền là 626.156.005.598 đồng (tài ngày 01/01/2024 số tiền là 547.894.941.266 đồng).

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

NGUYÊN GIÁ	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
01/01/2024	68.680.941.419	46.767.501.556	115.448.442.975
- Thuê trong năm	9.508.757.287	-	9.508.757.287
31/12/2024	78.189.698.706	46.767.501.556	124.957.200.262
HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2024	(7.618.125.755)	(5.311.510.720)	(12.929.636.475)
- Khấu hao trong năm	(4.954.385.052)	(4.273.046.520)	(9.227.431.572)
31/12/2024	(12.572.510.807)	(9.584.557.240)	(22.157.068.047)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2024	61.062.815.664	41.455.990.836	102.518.806.500
31/12/2024	65.617.187.899	37.182.944.316	102.800.132.215

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2024	3.128.099.393	3.128.099.393
31/12/2024	3.128.099.393	3.128.099.393
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2024	(1.938.247.753)	(1.938.247.753)
- Khấu hao trong năm	(363.086.366)	(363.086.366)
31/12/2024	(2.301.334.119)	(2.301.334.119)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2024	1.189.851.640	1.189.851.640
31/12/2024	826.765.274	826.765.274

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 số tiền là 1.053.687.273 đồng (tại ngày 01/01/2024 số tiền là 806.937.237 đồng).

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	1.451.381.384	1.451.381.384
- Sửa chữa khách sạn Hải Âu (*)	1.451.381.384	1.451.381.384
Cộng	1.451.381.384	1.451.381.384

(*) Theo Nghị quyết số 76/2022/NQ-HĐQT ngày 11/4/2022 về việc phê duyệt nhà thầu và chi phí thi công sửa chữa, cải tạo phòng ngủ và sơn ngoại thất toàn khu B - Khách sạn Hải Âu do Công ty Cổ phần Xây dựng An Nghĩa thực hiện với tổng chi phí 1.997.708.902 đồng. Tại thời điểm phát hành báo cáo này, dự án vẫn đang trong quá trình thực hiện, chưa quyết toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Số 08 Biên Cương, phường Ngô Mây, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	192.926.870.910	192.926.870.910	237.553.404.842	237.553.404.842
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Phát triển Trường Phát	22.651.629.994	22.651.629.994	1.540.965.382	1.540.965.382
- Công ty Cổ phần Kim khí Miền Trung	16.192.514.259	16.192.514.259	-	-
- Công ty TNHH Tuấn Lộc	7.485.184.999	7.485.184.999	3.853.613.772	3.853.613.772
- Công ty Cổ phần Sông Đà 5	5.988.896.217	5.988.896.217	7.262.771.276	7.262.771.276
- Các nhà cung cấp khác	186.937.974.693	186.937.974.693	230.290.633.566	230.290.633.566
Cộng	192.926.870.910	192.926.870.910	237.553.404.842	237.553.404.842

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	16.215.341.360	10.581.147.343	-	-
- Công ty TNHH Tân Lập	13.605.707.000	-	6.766.747.969	6.766.747.969
- Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hình	-	-	3.814.399.374	3.814.399.374
- Các đối tượng khác	2.609.634.360	2.609.634.360	239.777.489.888	239.777.489.888
Dài hạn	369.692.630.325	290.256.439.643	-	-
- Nam Neun 1 Hydropower Sole Co., Ltd.	63.100.000.000	63.100.000.000	63.100.000.000	63.100.000.000
- Ban QLDA Đầu tư xây dựng công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Lâm Đồng	-	-	79.245.280.497	79.245.280.497
- Ban QLDA Điện 1 - Chi nhánh Tập đoàn Điện lực Việt Nam	6.355.651.880	6.355.651.880	59.200.879.649	59.200.879.649
- Công ty Cổ phần Sông Đà 5	9.980.538.802	9.980.538.802	38.231.329.742	38.231.329.742
- Các đối tượng khác	385.907.971.685	385.907.971.685	250.358.637.231	250.358.637.231
Cộng	385.907.971.685	250.358.637.231	385.907.971.685	250.358.637.231

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Thuế và các khoản phải nộp	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	9.002.549.832	55.204.509.300	56.037.605.264	8.169.453.868
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	2.854.590	2.854.590	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.027.874.438	9.190.749.134	9.272.844.530	3.945.779.042
- Thuế thu nhập cá nhân	2.779.755.605	980.674.352	597.541.862	3.162.888.095
- Thuế tài nguyên	1.935.993.144	487.767.747	2.137.903.273	285.857.618
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	5.688.589.728	3.995.152.649	8.030.900.428	1.652.841.949
- Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.897.057.644	492.352.643	1.568.871.586	820.538.701
	25.331.820.391	70.358.060.415	77.652.521.533	18.037.359.273

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	14.359.564.854	1.066.801.619
- Trích trước chi phí vật tư công trình	14.359.564.854	1.066.801.619
Cộng	14.359.564.854	1.066.801.619

20. PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	58.314.166.277	56.511.245.511
- Kinh phí công đoàn	6.987.838.205	-
- Bảo hiểm xã hội	23.953.340.055	22.471.862.960
- Bảo hiểm y tế	144.615.600	164.465.100
- Bảo hiểm thất nghiệp	59.788.000	66.847.600
- Phải trả về cổ phần hóa	130.705.324	130.705.324
- Các khoản phải trả phải nộp khác	21.293.114.262	29.048.608.502
- Tạm ứng (dư có)	5.744.764.831	4.628.756.025
Cộng	58.314.166.277	56.511.245.511

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

Nội dung	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (1)	616.566.760.856	616.566.760.856	469.112.000.270	458.247.967.407	627.430.793.719	627.430.793.719
Công ty TNHH Thương mại Cơ khí Công nghiệp Đại Nghĩa (7)	589.736.005.100	589.736.005.100	420.923.280.591	427.545.700.762	583.113.584.929	583.113.584.929
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	589.736.005.100	589.736.005.100	420.423.280.591	427.545.700.762	582.613.584.929	582.613.584.929
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SUMI Trust BIDV-Sumi trust leasing Co., LTD	-	-	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	26.830.755.756	26.830.755.756	29.258.719.679	30.702.266.645	25.387.208.790	25.387.208.790
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	11.801.275.077	11.801.275.077	13.909.897.029	13.968.334.344	11.742.837.762	11.742.837.762
Công ty Cho Thuê Tài Chính Quốc tế Việt Nam	7.359.776.667	7.359.776.667	5.338.668.771	7.668.321.150	5.030.124.288	5.030.124.288
Công Ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín - CN Đà Nẵng	4.120.800.000	4.120.800.000	4.113.600.000	4.120.800.000	4.113.600.000	4.113.600.000
Vay dài hạn đến hạn trả	3.548.904.012	3.548.904.012	5.246.553.879	4.606.811.151	4.188.646.740	4.188.646.740
Các khoản vay cá nhân (8)	-	-	650.000.000	338.000.000	312.000.000	312.000.000
	-	-	18.930.000.000	-	18.930.000.000	18.930.000.000
	-	-	18.930.000.000	-	18.930.000.000	18.930.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Số 08 Biên Cương, phường Ngô Mây, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	01/01/2024				Trong năm				31/12/2024	
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm		Giá trị	
	VND		VND		VND		VND		VND	
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	43.956.665.074		43.956.665.074		10.269.983.213		29.258.719.679		24.967.928.608	
Nợ thuế tài chính dài hạn	43.956.665.074		43.956.665.074		10.269.983.213		29.258.719.679		24.967.928.608	
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH	16.501.355.981		16.501.355.981		5.358.300.000		13.909.897.029		7.949.758.952	
BIDV - SUMI Trust BIDV-Sumi trust leasing Co., LTD (2)										
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH	11.572.075.083		11.572.075.083		-		5.338.668.771		6.233.406.312	
MTV Quốc tế Chailease (3)										
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH	7.898.200.000		7.898.200.000		-		4.113.600.000		3.784.600.000	
MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (4)										
Công ty Cho Thuê Tài Chính Quốc tế Việt Nam (5)	7.985.034.010		7.985.034.010		3.351.683.213		5.246.553.879		6.090.163.344	
Công Ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín - CN Đà Nẵng (6)	-		-		1.560.000.000		650.000.000		910.000.000	
	660.523.425.930		660.523.425.930		479.381.983.483		487.506.687.086		652.398.722.327	

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2024/300495/HĐTD ngày 11/07/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định. Hạn mức cấp tín dụng: 1.589.000.000.000 VND (Trong đó: Hạn mức cho vay: 589.000.000.000 VND; Hạn mức bảo lãnh: 1.000.000.000.000 VND, trong đó bảo lãnh thanh toán tối đa: 60.000.000.000 VND).

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh;

Thời hạn duy trì hạn mức: Đến hết ngày 30/06/2025;

Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;

Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ;

Biện pháp bảo đảm: Thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày hoặc sau ngày Hợp đồng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)****Các khoản nợ thuê tài chính**

(2) Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SUMI Trust BIDV-Sumi trust leasing Co., LTD

- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21821000225/HĐCTTC ngày 07/07/2021*
Số tiền thuê: 27.878.400.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 5.376.551.725 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 5.376.551.725 VND.
- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21821000270/HĐCTTC ngày 16/09/2021*
Số tiền thuê: 4.514.400.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 864.459.564 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 864.459.564 VND.
- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000244/HĐCTTC ngày 01/07/2022*
Số tiền thuê: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 1.912.207.500 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.207.710.500 VND.
- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000253/HĐCTTC ngày 11/07/2022*
Số tiền thuê: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 2.158.460.425 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.233.405.957 VND.
- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000254/HĐCTTC ngày 11/07/2022*
Số tiền thuê: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 2.314.777.500 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.207.710.000 VND.
- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21823000688/HĐCTTC ngày 11/12/2023*
Số tiền thuê: 4.360.000.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 2.779.500.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 926.500.008 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- **Hợp đồng cho thuê tài chính số 21824000909/HĐCTTC ngày 02/12/2024**
Số tiền thuê: 4.286.640.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 4.286.640.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 926.500.008 VND.
- (3) Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc tế Chailease**
 - **Hợp đồng cho thuê tài chính số BB220532501 ngày 27/05/2022**
Số tiền thuê: 15.261.750.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 5.478.908.400 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 2.598.567.299 VND.
 - **Hợp đồng cho thuê tài chính số BB220532801 ngày 24/06/2022**
Số tiền thuê: 15.261.750.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 5.784.622.200 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 2.431.556.989 VND.
- (4) Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh TP.HCM**
 - **Hợp đồng cho thuê tài chính số 86/2022/CN.MN-CTTC ngày 18/08/2022**
Số tiền thuê: 16.483.200.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 7.898.200.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 4.120.800.000 VND.
- (5) Công ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam**
 - **Hợp đồng cho thuê tài chính số 2023-00031-001 ngày 02/03/2023**
Số tiền thuê: 14.195.616.031 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 7.985.034.010 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 3.548.904.012 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Số 08 Biên Cương, phường Ngô Mây, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(5) Công ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc tế Việt Nam (tiếp)

- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 2023-00044-001 ngày 19/03/2024*
Số tiền thuê: 525.892.995 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 416.160.827 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 124.848.252 VND.
- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 2024-00040-001 ngày 27/05/2024*
Số tiền thuê: 2.304.098.865 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 1.433.757.289 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 391.027.128 VND.
- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 2024-00045-001 ngày 05/06/2024*
Số tiền thuê: 521.691.353 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 443.857.958 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 123.867.348 VND.

(6) Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Đà Nẵng

Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL030202411002 ngày 05/11/2024
Số tiền thuê: 1.560.000.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng;
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh;
Số dư tại thời điểm 31/12/2024: 1.222.000.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 312.000.000 VND.

(7) Khoản vay Công ty TNHH Thương mại Cơ khí Công nghiệp Đại Nghĩa theo hợp đồng vay tiền số 04/2024/HĐ.C47-DAINGHIA ngày 14/10/2024, tổng số tiền cho vay là 2.500.000.000 VND, lãi suất 07%/năm, thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Số dư còn lại tại ngày 31/12/2024 là 500.000.000 VND.

(8) Các khoản vay theo các hợp đồng vay cá nhân có thời hạn vay từ 12 - 14 tháng kể từ ngày các cá nhân chuyển khoản cho vay, thời hạn phải trả trong năm 2025, lãi suất vay 15%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Số 08 Biên Cương, phường Ngõ Mây, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2023	275.295.040.000	1.853.878.094	56.870.894.198	71.482.920.832	405.502.733.124
- Tăng vốn trong năm trước	88.127.650.000	(20.000.000)	(27.527.400.000)	(60.559.480.000)	20.770.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	14.275.928.317	14.275.928.317
31/12/2023	363.422.690.000	1.833.878.094	29.343.494.198	25.199.369.149	419.799.431.441
01/01/2024	363.422.690.000	1.833.878.094	29.343.494.198	25.199.369.149	419.799.431.441
- Lãi trong năm nay	-	-	-	3.541.255.169	3.541.255.169
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	(1.148.000.000)	(1.148.000.000)
+ Trích thu nhập HĐQT 2023	-	-	-	(164.000.000)	(164.000.000)
+ Trích thu nhập HĐQT 2024	-	-	-	(984.000.000)	(984.000.000)
31/12/2024	363.422.690.000	1.833.878.094	29.343.494.198	27.592.624.318	422.192.686.610

(*) Khoản trích thu nhập HĐQT các năm theo bảng tổng hợp quyết toán thù lao HĐQT năm 2021 - 2023 và năm 2024 theo mức thù lao tối thiểu được HĐQT Công ty thông qua và phê duyệt được căn cứ theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên giai đoạn 2021 - 2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Số 08 Biên Cương, phường Ngô Mỹ,

Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính

kết thúc ngày 31/12/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**22.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Công ty TNHH VP Invest	66.330.000.000	66.330.000.000
- Ông Lê Đông Lâm	19.901.640.000	19.901.640.000
- Các đối tượng khác	277.191.050.000	277.191.050.000
Cộng	363.422.690.000	363.422.690.000

22.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CỔ TỨC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	363.422.690.000	363.422.690.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	363.422.690.000	363.422.690.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2024	01/01/2024
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.342.269	36.342.269
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.342.269	36.342.269
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	36.342.269	36.342.269
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.342.269	36.342.269
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	36.342.269	36.342.269
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

22.4 CÁC QUỸ

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	29.343.494.198	29.343.494.198

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2024	01/01/2024
Ngoại tệ các loại:		
- Dollar Mỹ (USD)	5.469.614,92	777,25
- Kíp Lào (LAK)	5.285.652.141,00	500.240.286,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu	901.029.961.153	940.561.155.798
- Doanh thu thi công xây lắp	802.806.597.746	767.639.979.870
- Doanh thu khách sạn, dịch vụ du lịch	78.133.039.452	76.682.100.975
- Doanh thu khác	20.090.323.955	96.239.074.953
Cộng	901.029.961.153	940.561.155.798

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Giá vốn hoạt động xây dựng	743.729.305.582	712.023.138.860
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	69.895.328.539	68.185.751.698
- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	9.796.277.492	60.371.109.393
Cộng	823.420.911.613	840.579.999.951

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.887.332.733	226.075.915
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	6.240.644.941	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	120.214.795	-
Cộng	23.248.192.469	226.075.915

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí lãi vay	53.161.447.638	61.518.147.859
- Trích lập dự phòng	419.692.860	349.150.831
- Chi phí tài chính khác	6.883.744.763	2.334.765.663
Cộng	60.464.885.261	64.202.064.353

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Thanh lý, nhượng bán tài sản, phế liệu	15.691.179.432	8.534.920.953
- Các khoản khác	2.520.406.033	6.020.051.559
Cộng	18.211.585.465	14.554.972.512

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	5.178.844.339	2.768.957.634
- Các khoản chi phí khác	4.205.734.363	5.435.123.343
Cộng	9.384.578.702	8.204.080.977

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	39.531.445.556	23.769.551.164
- Chi phí nhân viên quản lý	14.338.935.760	14.390.232.433
- Chi phí đồ dùng văn phòng	241.912.329	687.450.388
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	825.020.967	748.635.360
- Thuế, phí và lệ phí	296.861.338	59.536.940
- Chi phí dự phòng	18.876.525.010	4.121.397.791
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.150.620.975	684.467.666
- Chi phí bằng tiền khác	2.801.569.177	3.077.830.586
Cộng	39.531.445.556	23.769.551.164

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	278.098.123.210	244.281.616.382
- Chi phí nhân công	120.799.303.288	133.229.887.347
- Khấu hao tài sản cố định	35.044.291.455	35.936.114.894
- Thuế, phí, lệ phí	2.481.952.586	2.629.984.595
- Chi phí sử dụng máy thi công	61.756.763.489	176.718.381.907
- Hoàn nhập/trích lập dự phòng	18.876.525.010	4.121.397.791
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	167.112.860.245	258.159.085.926
- Chi phí bằng tiền khác	28.947.371.884	37.756.496.348
Cộng	713.117.191.167	892.832.965.190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.687.917.955	18.586.507.780
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	21.045.395.973	2.966.389.534
- Chi phí không hợp lệ	8.653.082.287	2.966.389.534
- Chi phí không hợp lý khác	12.392.313.686	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	30.733.313.928	21.552.897.314
Thu nhập tính thuế TNDN	30.733.313.928	21.552.897.314
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	6.146.662.786	4.310.579.463
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.146.662.786	4.310.579.463

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Số 08 Biên Cương, phường Ngô Mây, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

33. CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại:

Địa điểm	Mục đích sử dụng	Thời gian thuê	Diện tích thuê (m2)	Số tiền thuế (VND)
Tòa nhà 08 Biên Cương (Quyết định số 1895/QĐ-UB ngày 18/6/1999 của UBND tỉnh)	Xây dựng khách sạn, văn phòng	Từ 1996 đến 2046	1.094,47	202.258.056
Tòa nhà 11 Biên Cương (Hợp đồng số: 139/2006/HĐ-TĐ ngày 28/08/2006 giữa Sở TN&MT với Công ty CP Xây dựng 47)	Xây dựng nhà cho CBCNV	Từ 2013 đến 2036	181,3	21.320.880
Tòa nhà 71 Biên Cương (Hợp đồng số: 140/2006/HĐ-TĐ ngày 28/08/2006 giữa Sở TN&MT với Công ty CP Xây dựng 47)	Xây dựng nhà cho CBCNV	Từ 2013 đến 2036	101,1	17.324.496
Khách sạn Hải Âu (Quyết định số: 2360/QĐ-UB ngày 19/7/1999; số: 3682/QĐ-UB ngày 18/10/1999; số: 231/QĐ-UB ngày 31/5/1910 của UBND tỉnh)	Xây dựng khách sạn	Đã hết hạn từ năm 2019	5.183,2	2.887.949.460
Dự án 105 Tây Sơn (Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất) trước T4/2023 (*)	Không sử dụng		6.681,9	-
Dự án 105 Tây Sơn (Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất) từ T5/2023 (*)	Không sử dụng		1.064,5	177.478.763

(*) Chi tiết xem tại thuyết minh số 35 - Thông tin khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**34.1 Thông tin bên liên quan**

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Ông Phạm Nam Phong	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lê Đông Lâm	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Tạ Nam Bình	Thành viên HĐQT
4	Ông Lê Trung Nam	Thành viên HĐQT
5	Ông Võ Trọng Hiếu	Thành viên HĐQT
6	Ông Bùi Văn Tuynh	Thành viên HĐQT
7	Ông Dương Minh Quang	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT
8	Ông Nguyễn Hữu Hải	Phó Tổng giám đốc/ Thành viên HĐQT
9	Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng giám đốc
10	Ông Cao Thanh Tuấn	Phó Tổng giám đốc
11	Ông Trần Đức Dương	Phó Tổng giám đốc
12	Ông Lương Đăng Hào	Kiểm toán viên chính - Bộ phận Kiểm toán nội bộ
13	Ông Hồ Đình Phong	Kế toán trưởng
14	Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong	Công ty con
15	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	Công ty con
16	Công ty TNHH MTV Cung ứng và Xuất nhập khẩu Lao động Bình Định	Công ty con

34.2 Giao dịch với các bên liên quan**Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm:**

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Dương Minh Quang	Tạm ứng	133.054.794	141.805.000
Ông Dương Minh Quang	Hoàn ứng	65.136.660	36.379.350
Ông Nguyễn Hữu Hải	Tạm ứng	101.000.000	4.998.442.273
Ông Nguyễn Hữu Hải	Hoàn ứng	107.117.958	4.919.126.425
Ông Võ Trọng Hiếu	Tạm ứng	34.732.000	139.845.815
Ông Võ Trọng Hiếu	Hoàn ứng	106.572.190	68.005.625
Ông Nguyễn Thanh Hải	Tạm ứng	86.198.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hải	Hoàn ứng	134.878.833	-
Ông Cao Thanh Tuấn	Tạm ứng	822.603.000	547.390.000
Ông Cao Thanh Tuấn	Hoàn ứng	803.150.061	20.264.000
Ông Trần Đức Dương	Tạm ứng	203.808.000	-
Ông Trần Đức Dương	Hoàn ứng	383.045.782	-
Ông Hồ Đình Phong	Tạm ứng	1.113.236.037	7.464.990.000
Ông Hồ Đình Phong	Hoàn ứng	7.575.085.545	476.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Bộ phận Kiểm toán nội bộ**

Họ tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Thù lao của Hội đồng quản trị		820.000.000	-
Ông Phạm Nam Phong	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	-
Ông Lê Đông Lâm	Phó Chủ tịch HĐQT	160.000.000	-
Ông Tạ Nam Bình	Thành viên HĐQT	80.000.000	-
Ông Lê Trung Nam	Thành viên HĐQT	80.000.000	-
Ông Võ Trọng Hiếu	Thành viên HĐQT	80.000.000	-
Ông Bùi Văn Tuynh	Thành viên HĐQT	80.000.000	-
Ông Dương Minh Quang	Thành viên HĐQT	80.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Hải	Thành viên HĐQT	80.000.000	-
Thu nhập của Ban Giám đốc		3.201.817.945	3.205.318.850
Ông Dương Minh Quang	Tổng Giám đốc	881.773.836	1.001.863.700
Ông Nguyễn Hữu Hải	Phó Tổng Giám đốc	690.256.011	761.567.500
Ông Trần Đức Dương	Phó Tổng Giám đốc	558.843.110	599.674.550
Ông Cao Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	556.685.208	649.349.100
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	514.259.780	192.864.000
Thu nhập của Bộ phận KTNB		291.631.000	-
Ông Lương Đăng Hào	Kiểm toán viên chính - Bộ phận Kiểm toán nội bộ	291.631.000	-
Cộng		4.313.448.945	3.205.318.850

34.3 Số dư các bên liên quan

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu khách hàng	212.123.270	312.123.270
Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong	212.123.270	312.123.270
Phải thu khác	1.382.136.546	1.782.136.546
Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong	458.302.500	858.302.500
Công ty TNHH MTV Cung ứng và Xuất nhập khẩu Lao động Bình Định	923.834.046	923.834.046
Tạm ứng	1.795.267.836	8.426.969.201
Ông Dương Minh Quang	415.360.692	347.442.558
Ông Nguyễn Hữu Hải	82.618.321	88.763.279
Ông Trần Đức Dương	5.349.378	184.587.160
Ông Cao Thanh Tuấn	761.798.953	742.346.014
Ông Võ Trọng Hiếu	-	71.840.190
Ông Hồ Đình Phong	530.140.492	6.991.990.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35. THÔNG TIN KHÁC

Về việc nộp tiền thuê đất với khu đất tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn

Theo Công văn số 2830/CCTTP-TTBTBTK của Chi cục thuế TP. Quy Nhơn tỉnh Bình Định ngày 20/6/2023 trả lời về việc Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đề nghị Chi cục Thuế TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cho đơn vị được tạm hoãn thực hiện nộp tiền thuê đất đối với khu đất có diện tích 6.681,9 m² tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, Phường Quang Trung, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định với lý do từ ngày 21/4/2016 khu đất này đơn vị không trực tiếp quản lý, sử dụng mà được dùng làm đường Hoài Thanh, đường Thành Thái nối dài và một phần khu đất giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định. Tuy nhiên, theo Quyết định số 1408/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 UBND tỉnh Bình Định chỉ thu hồi diện tích là 5.617,4 m² (vẫn còn thiếu 1.064,5 m²). Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đã có văn bản số 747/2023/C47-TGD ngày 31/5/2023 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định đề nghị xác nhận đơn vị không sử dụng khu đất có diện tích 6.681,9 m² tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định kể từ 21/4/2016. Chi cục thuế TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định có ý kiến về vấn đề này như sau: Trong khi chờ kết quả trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định và cơ quan có thẩm quyền, Chi cục Thuế TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định chấp thuận cho đơn vị tạm thời chưa thực hiện nộp tiền thuê đất, tiền chậm nộp của năm 2022 về trước.

Về việc thu hồi khu đất đã cho thuê để xây dựng Khách sạn Hải Âu của UBND tỉnh Bình Định

Vào ngày 25/08/2021, tại văn bản số 5243/UBND-KT của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định đã đưa ra ý kiến về việc đồng ý thu hồi khu đất đã cho thuê để xây dựng khách sạn Hải Âu tại phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định và đồng ý cho phép khách sạn Hải Âu tiếp tục hoạt động trong vòng 03 năm kể từ ngày phát hành văn bản trên (tức ngày 25/08/2024), Chủ đầu tư khách sạn Hải Âu (Công ty Cổ phần Xây dựng 47) phải có phương án và thực hiện việc di dời. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty và Cơ quan chức năng vẫn đang trong quá trình làm việc về địa điểm di dời, các cơ quan chức năng chưa ban hành văn bản mới về vấn đề nêu trên..

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Về công nợ phải thu đối với Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh

Vào ngày 07/06/2023, Tòa án Nhân dân thành phố Quy Nhơn tỉnh Bình Định đã thụ lý vụ kiện của Công ty và Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh để giải quyết đề nghị của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 yêu cầu Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh phải thanh toán số tiền 20.022.998.985 đồng.

Vào ngày 07/07/2023, Tòa án Nhân dân thành phố Quy Nhơn tỉnh Bình Định đã thụ lý vụ kiện của Công ty và Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh để yêu cầu Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh thanh toán số tiền 27.942.434.969 đồng.

Vào ngày 21/02/2024, tại Tòa án Nhân dân thành phố Quy Nhơn tỉnh Bình Định, đã diễn ra phiên hòa giải đầu tiên giữa hai bên, tuy nhiên, các bên đã hòa giải không thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)

Vào ngày 08/07/2024, Tòa án Nhân dân thành phố Quy Nhơn tỉnh Bình Định đã đưa ra bản án sơ thẩm số 41/2024/KDTM - ST và đã đưa ra quyết định yêu cầu Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh thanh toán số tiền là 19.206.813.640 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán số tiền là 4.022.263.640 đồng. Vào ngày 20/07/2024, Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh đã gửi đơn kháng cáo đến Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định để xem xét lại vụ việc theo trình tự phúc thẩm. Tại ngày 25/10/2024, Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định đã có thông báo thụ lý để xét xử phúc thẩm. Vào ngày 14/03/2025, Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Vào ngày 23/01/2025, Trung tâm Trọng tài Quốc tế (VIAC) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Phán quyết trọng tài vụ tranh chấp số 23/24HCM giữa Công ty Cổ phần Xây dựng 47 là nguyên đơn và Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh là bị đơn, trong đó Hội đồng trọng tài nhất trí rằng, Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh có nghĩa vụ thanh toán số tiền 31.244.526.249 đồng cho Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (trong đó bao gồm 20.336.880.378 đồng tiền nợ gốc còn thiếu, 9.939.797.976 đồng tiền nợ lãi còn thiếu, 467.847.895 đồng phí trọng tài và 500.000.000 đồng chi phí pháp lý), thời hạn thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày lập phán quyết. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty Cổ phần Xây dựng 47 chưa thu được số tiền theo phán quyết trên từ Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh và Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đang tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý với Cơ quan thi hành án địa phương có liên quan đến việc thi hành phán quyết trên.

Về việc ký kết hợp đồng thi công xây lắp Công trình Nhà máy thủy điện tích năng Bắc Ái - Giai đoạn 2, đợt 1 thuộc dự án Nhà máy thủy điện tích năng Bắc Ái, tỉnh Ninh Thuận

Vào ngày 13/02/2025, Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây gọi tắt là "C47") cùng Liên danh các nhà thầu đã ký kết hợp đồng số 03.25.HĐ.BAP.XD.NM - Gói thầu số 02XL-BA "Thi công xây lắp Công trình Nhà máy thủy điện tích năng Bắc Ái - Giai đoạn 2, đợt 1 thuộc dự án Nhà máy thủy điện tích năng Bắc Ái, tỉnh Ninh Thuận" với Ban Quản lý Dự án Điện 3 thuộc Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN). Tổng giá trị dự phòng sau thuế (bao gồm cả chi phí dự phòng) được ký kết giai đoạn 2, đợt 1 của các thành viên trong liên danh với Chủ đầu tư là 4.334,5 tỷ đồng, trong đó phần giá trị công việc của C47 được ký kết trong hợp đồng này là 359,5 tỷ đồng (bao gồm chi phí dự phòng).

Ngoài sự kiện đã nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.

Bình Định, ngày 22 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thành Quang

Hồ Đình Phong

Dương Minh Quang

