

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025**



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 - 50

## 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 31/12/2025.

### 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 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Nam Phong	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 23/04/2025
Ông Lê Đông Lâm	Phó Chủ tịch (không điều hành)	Tái bổ nhiệm ngày 23/04/2025
Ông Dương Minh Quang	Thành viên - Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 23/04/2025
Ông Nguyễn Hữu Hải	Thành viên - Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 23/04/2025
Ông Võ Trọng Hiếu	Thành viên (không điều hành)	Tái bổ nhiệm ngày 23/04/2025
Bà Chu Thị Tú Anh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 23/04/2025
Ông Bùi Quốc Thanh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 23/04/2025
Ông Lê Trung Nam	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23/04/2025
Ông Tạ Nam Bình	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23/04/2025
Ông Bùi Văn Tuynh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23/04/2025

#### Ủy ban Kiểm toán

Bà Chu Thị Tú Anh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 25/04/2025
Ông Lê Trung Nam	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 25/04/2025
Ông Bùi Quốc Thanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/04/2025
Ông Bùi Văn Tuynh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/04/2025

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Dương Minh Quang	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 09/05/2025
Ông Nguyễn Hữu Hải	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 09/05/2025
Ông Cao Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 12/06/2025
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 12/06/2025
Ông Trần Đức Dương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/07/2025

#### Kế toán trưởng

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 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 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này là ông Dương Minh Quang.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

### 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 31/12/2025, 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 riêng. 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 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 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Dương Minh Quang  
Tổng Giám đốc

Gia Lai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

Số: 109/2026/UHY-BCKT

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
*Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Xây dựng 47*  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*

**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 26 tháng 02 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

**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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



**Bùi Minh Đức**  
**Giám đốc kiểm toán**  
Giấy CNDKHN kiểm toán số 5586-2026-112-1  
*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**  
*Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2026*

**Trần Thanh Tùng**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CNDKHN kiểm toán số 4051-2022-112-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.054.650.291.866</b>	<b>1.349.027.306.179</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	201.664.990.410	158.175.828.323
Tiền	111		188.524.990.410	155.637.828.323
Các khoản tương đương tiền	112		13.140.000.000	2.538.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		23.475.200.000	113.150.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6.1	23.475.200.000	113.150.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		403.775.143.568	384.414.629.663
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	274.421.470.325	252.300.561.267
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	133.652.795.651	99.269.602.195
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	63.007.144.923	55.842.389.002
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(67.306.267.331)	(22.997.922.801)
Hàng tồn kho	140	11	415.513.418.321	693.269.254.711
Hàng tồn kho	141		415.513.418.321	693.269.254.711
Tài sản ngắn hạn khác	150		10.221.539.567	17.593.482
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	11.001.854	17.593.482
Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.407.596.950	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	3.802.940.763	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>455.652.716.659</b>	<b>433.471.357.838</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		22.556.457.315	25.178.657.315
Phải thu dài hạn khác	216	9	22.556.457.315	25.178.657.315
Tài sản cố định	220		359.442.112.876	340.352.200.749
Tài sản cố định hữu hình	221	13	271.496.792.589	236.725.303.260
- Nguyên giá	222		1.117.448.583.209	1.057.506.015.023
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(845.951.790.620)	(820.780.711.763)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	87.407.360.201	102.800.132.215
- Nguyên giá	225		111.838.867.366	124.957.200.262
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(24.431.507.165)	(22.157.068.047)
Tài sản cố định vô hình	227	15	537.960.086	826.765.274
- Nguyên giá	228		3.128.099.393	3.128.099.393
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.590.139.307)	(2.301.334.119)
Tài sản dở dang dài hạn	240		3.173.223.940	1.451.381.384
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	3.173.223.940	1.451.381.384
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6.2	54.673.805.742	52.569.164.740
Đầu tư vào công ty con	251		82.000.000.000	81.825.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(27.326.194.258)	(29.255.835.260)
Tài sản dài hạn khác	260		15.807.116.786	13.919.953.650
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	15.807.116.786	13.919.953.650
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.510.303.008.525</b>	<b>1.782.498.664.017</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)**  
Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.038.388.369.202</b>	<b>1.360.305.977.407</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>695.015.021.037</b>	<b>965.645.418.474</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	121.909.965.402	192.926.870.910
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	2.914.216.444	16.215.341.360
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	9.343.991.679	18.037.359.273
Phải trả người lao động	314		15.915.328.134	35.800.676.078
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	15.234.831.334	14.359.564.854
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	31.099.571.622	58.314.166.277
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	497.894.487.700	627.430.793.719
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		702.628.722	2.560.646.003
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>343.373.348.165</b>	<b>394.660.558.933</b>
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18	321.807.921.725	369.692.630.325
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	21.565.426.440	24.967.928.608
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>471.914.639.323</b>	<b>422.192.686.610</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>471.914.639.323</b>	<b>422.192.686.610</b>
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.833.878.094	1.833.878.094
Quỹ đầu tư phát triển	418		29.343.494.198	29.343.494.198
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		77.314.577.031	27.592.624.318
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		27.342.265.318	25.035.369.149
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		49.972.311.713	2.557.255.169
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.510.303.008.525</b>	<b>1.782.498.664.017</b>

Gia Lai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Đặng Thành Quang

Kế toán trưởng

Hồ Đình Phong



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	1.611.649.479.933	901.029.961.153
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.611.649.479.933	901.029.961.153
Giá vốn hàng bán	11	26	1.425.126.175.300	823.420.911.613
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		186.523.304.633	77.609.049.540
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	10.987.509.120	23.248.192.469
Chi phí tài chính	22	28	59.522.340.492	60.464.885.261
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		44.609.553.287	53.161.447.638
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	75.992.400.230	39.531.445.556
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		61.996.073.031	860.911.192
Thu nhập khác	31	31	9.156.863.375	18.211.585.465
Chi phí khác	32	32	5.531.702.168	9.384.578.702
Lợi nhuận khác	40		3.625.161.207	8.827.006.763
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		65.621.234.238	9.687.917.955
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	14.488.922.525	6.146.662.786
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		51.132.311.713	3.541.255.169

Gia Lai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

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 31/12/2025

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>65.621.234.238</b>	<b>9.687.917.955</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		28.722.830.343	35.044.291.455
Các khoản dự phòng	03		42.378.703.528	19.296.217.870
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		451.100.936	(6.240.644.941)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(1.463.573.788)	(18.721.537.427)
Chi phí lãi vay	06		44.609.553.287	53.161.447.638
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>180.319.848.544</b>	<b>92.227.692.550</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(68.270.166.612)	(17.307.985.146)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		277.755.836.390	162.343.933.525
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(187.749.840.718)	97.394.989.823
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.880.571.508)	1.989.466.609
Tiền lãi vay đã trả	14		(40.585.213.734)	(48.155.725.592)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(22.647.460.920)	(9.272.844.530)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		7.220.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.865.237.281)	(464.858.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>135.084.414.161</b>	<b>278.754.669.239</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(29.849.946.173)	(10.458.144.378)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		298.636.364	1.713.989.899
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(163.113.200.000)	(113.150.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		252.834.000.000	2.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(175.000.000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.612.166.858	17.007.547.528
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>64.606.657.049</b>	<b>(102.886.606.951)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		561.215.449.369	420.423.280.591
Tiền trả nợ gốc vay	34		(684.155.941.492)	(427.545.700.762)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(32.764.316.064)	(30.702.266.645)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(155.704.808.187)</b>	<b>(37.824.686.816)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>43.986.263.023</b>	<b>138.043.375.472</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>158.175.828.323</b>	<b>12.020.212.660</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(497.100.936)	8.112.240.191
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>201.664.990.410</b>	<b>158.175.828.323</b>

Gia Lai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

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 26 ngày 05 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại: Số 08 Biên Cương, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 26 ngày 05/08/2025 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 31/12/2025 là: 893 người (tại ngày 01/01/2025 là: 654 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, dân dụng.
- Khai thác, vận chuyển vật liệu xây dựng.
- Dịch vụ thí nghiệm kiểm tra độ bền cơ học bê tông kết cấu.
- Đại tu xe máy thi công.
- Sản xuất, phục hồi phụ kiện cơ khí, sản xuất các sản phẩm cơ khí công trình.
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, rượu, thuốc lá, dịch vụ Massage.
- Đại lý rượu, bia, nước giải khát. Đại lý dịch vụ Internet.
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế; các dịch vụ du lịch khác.
- Đại lý thu đổi ngoại tệ.
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ.
- Tổ chức hội nghị, hội thảo.
- Dịch vụ quảng cáo.
- Đại lý bán vé máy bay, tàu hoả.
- Tư vấn du học.
- Kinh doanh vận chuyển khách bằng ô tô theo hợp đồng.
- Kinh doanh dịch vụ thể thao, giải trí trên biển.
- Hoạt động dạy nghề.
- Thi công khoan phụt vữa và xử lý nền móng công trình.
- Dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài.

**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)

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**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 31/12/2025, Công ty có các Công ty con, Chi nhánh 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 An Dương Vương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam
2	Văn phòng đại diện Thanh Hóa	Làng Co Me, xã Trung Sơn, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam
3	Văn phòng đại diện Lâm Đồng	Tổ Phú Thuận 3, Xã D'ran, 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 Sài Gòn, 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	Phường Tam Quan, tỉnh Gia Lai, Việt Nam
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, phường Hòa Hiệp, tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
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, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam
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 Lão, tỉnh Gia Lai, Việt Nam
9	Ban điều hành cụm công trình cửa xả - Dự án Thủy điện Tích năng - Bác Ái - VPĐD Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Ma Ty, xã Bác Ái Tây, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
10	Ban Chỉ huy Công trường Thủy điện Hòa Bình mở rộng - VPĐD Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Tổ 8, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam
11	Xí nghiệp Phước An - Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn An Hòa 1, xã Tuy Phước 1, tỉnh Gia Lai, Việt Nam
12	Ban Chỉ huy Công trường Cò Đà Nẵng - Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Số 109 đường Phan Đình Thông, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
13	Ban Chỉ Huy Công trường Hòa Phát - Văn Phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Đông Lỗ, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam
14	Ban Chỉ huy Công trường Becamex Bình Định - Văn Phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Tân Vinh, xã Canh Vinh, tỉnh Gia Lai, Việt Nam

**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)

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ
15	Ban Chỉ huy Công trường Cát Tiến Diêm Vân - Văn Phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Lạc Điền, xã Tuy Phước Đông, tỉnh Gia Lai, Việt Nam
16	Ban Chỉ huy Công trường Tân An - Đập Đá - Văn Phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Huỳnh Kim, phường An Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam
17	Ban Chỉ huy Công trường KaZam - Đập Đá - Văn Phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Ta Ly 2, xã Ka Đô, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
18	Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47 tại Quảng Trị	Thôn An Bình, xã Hiếu Giang, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam
19	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
20	Ban chỉ huy Công trường Hồ Ké Gỗ - Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Mỹ Yên, xã Cẩm Duệ, tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
21	Ban chỉ huy Công trường Hòn Ngang - Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Đầm Môn, xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
22	Ban chỉ huy Công trường Trị An - Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Tổ 3, xã Trị An, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**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 TNHH MTV Cung ứng và Xuất khẩu Lao động Bình Định.	Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam	100%	100%	Cung ứng lao động
2	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	Số 489 An Dương Vương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam	100%	100%	Dịch vụ lữ hành
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển năng lượng C47	Số 8 Biên Cương, Quy Nhơn Nam, Gia Lai. Mã số 4101672245	100%	100%	Sản xuất điện

**Công ty liên kết: Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4 - Thuyết minh Báo cáo tài chính**

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 Tây Sơn 2, tỉnh Gia Lai, Việt Nam	41,07%	41,07%	Sản xuất điện

**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 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

**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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**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 31/12/2025 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.

**2.2 KỶ 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 31/12/2025.

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 31/12/2025 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 31/12/2024.

**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.

**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.

**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)**

**3.4 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 kỳ kế toán 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 năm 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 năm tài chính 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 đc 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.

***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.

## 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)

*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.

#### 3.7 HÀNG TỒN KHO

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

**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)**

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

**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 thoả 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 năm 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.

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 Phần mềm. Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian sử dụng (năm)</u>
- Phần mềm máy tính	03 - 08

**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)**

**3.10 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:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian sử dụng (năm)</u>
- Máy móc, thiết bị	03 – 20
- Phương tiện vận tải	08

**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.
- 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.

**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)**

**3.13 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 tài chính.

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.

**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.

**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)**

**3.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

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 được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt 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 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 năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

*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;
- 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.

**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)**

*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 kỳ 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 kỳ 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.

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**3.18 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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

**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)**

**3.19 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong tài chính 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 31/12/2025, 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.

**3.21 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

**3.22 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết;

**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)**

**3.22 CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

- 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.

**3.23 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). 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. Báo cáo bộ phận được trình bày tại Báo cáo Hợp nhất của Công ty.

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**4.1 SỰ KIỆN THÀNH LẬP CÔNG TY CON**

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 109/2025/NQ-HĐQT ngày 27/08/2025 về việc phê duyệt chủ trương thành lập công ty con là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển năng lượng C47 và Nghị quyết số 126/2025/NQ-HĐQT ngày 20/09/2025 về việc “Phê duyệt Phương án góp vốn Điều lệ vào Công ty con, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng C47”, Công ty Cổ phần Xây dựng 47 sẽ chuyển sang cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng C47 nắm giữ 2.982.500 cổ phần Công ty Cổ phần Thủy điện Vân Phong (tương đương với 29.825.000.000 đồng, chiếm 27%) qua đó giảm số cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Thủy điện Vân Phong xuống còn 4.600.000 cổ phần (tương đương với 46.000.000.000 đồng, chiếm 41%) và khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thủy điện Vân Phong được phân loại là khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	7.708.969.026	7.555.951.967
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	180.816.021.384	148.081.876.356
- Các khoản tương đương tiền (*)	13.140.000.000	2.538.000.000
<b>Cộng</b>	<b>201.664.990.410</b>	<b>158.175.828.323</b>

(\*) Tại 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 - 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định và Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Lào hướng mức lãi suất từ 1,6 - 8,0%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**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)

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**6.1 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)</b>	<b>23.475.200.000</b>	<b>23.475.200.000</b>	<b>113.150.000.000</b>	<b>113.150.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Lào	-	-	111.150.000.000	111.150.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Bình Định	21.475.200.000	21.475.200.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>23.475.200.000</b>	<b>23.475.200.000</b>	<b>113.150.000.000</b>	<b>113.150.000.000</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 - 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2% - 6,9%/năm.

**6.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>(11.176.801.564)</b>	<b>(*) 81.825.000.000</b>	<b>(29.255.835.260)</b>
+ Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong	-	-	(*) 75.825.000.000	(28.665.041.222)
+ Công ty TNHH MTV Cung ứng và Xuất nhập khẩu Lao động Bình Định	5.000.000.000	(705.451.979)	(*) 5.000.000.000	(590.794.038)
+ Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	1.000.000.000	-	(*) 1.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển năng lượng C47	30.000.000.000	(10.471.349.585)	(*) -	-
<b>- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>46.000.000.000</b>	<b>(16.149.392.694)</b>	<b>(*) -</b>	<b>-</b>
+ Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong (**)	46.000.000.000	(16.149.392.694)	(*) -	-
<b>Cộng</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>(27.326.194.258)</b>	<b>(*) 81.825.000.000</b>	<b>(29.255.835.260)</b>

(\*) 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**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)***6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****6.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT (TIẾP)**

(\*\*) Trong năm Công ty đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển năng lượng C47, góp vốn bằng tiền và một phần cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong để sở hữu 100% cổ phần, do đó Công ty giám ty lệ sở hữu trực tiếp tại Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong từ 67,7% xuống 41,07%.

**7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>274.421.470.325</b>	<b>(48.278.663.562)</b>	<b>252.300.561.267</b>	<b>(13.462.099.758)</b>
- Công ty Cổ phần Tiên Thuận	50.840.357.583	-	51.782.357.583	-
- Nam Neun 1 Hydropower Sole Co., Ltd.	45.967.216.794	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh	28.714.392.040	(28.714.392.040)	44.321.716.660	(8.377.511.662)
- Ban Quản lý Dự Án Điện 1 - Chi nhánh Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam	33.136.617.128	-	71.579.949.786	-
- Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Thủy lợi 1	32.141.322.585	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Sóng Đà 5	26.551.429.959	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Đa Nhim - Hàm Thuận - Đa Mi	15.792.020.817	(15.792.020.818)	15.904.458.597	-
- Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Thủy lợi 7	6.755.475.000	-	6.779.998.857	-
- Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Phú Yên	2.521.886.000	-	13.981.019.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 510	1.481.321.000	-	13.451.333.000	-
- Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	-	-	27.735.249.507	-
- Các đối tượng khác	30.519.431.419	(3.772.250.704)	6.764.478.277	(5.084.588.096)
<b>Cộng</b>	<b>274.421.470.325</b>	<b>(48.278.663.562)</b>	<b>252.300.561.267</b>	<b>(13.462.099.758)</b>
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan:	4.163.849.710	-	212.123.270	-

*(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**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 31/12/2025**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>133.652.795.651</b>	<b>(19.027.603.769)</b>	<b>99.269.602.195</b>	<b>(9.535.823.043)</b>
- 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 Cổ phần Xây lắp và Thương mại dịch vụ Tân Khang	13.141.393.632	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Minh Thành	12.170.963.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Long Quán	8.745.619.370	-	8.745.619.370	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Đức Anh	8.379.003.942	(8.379.003.942)	8.379.003.942	-
- Công ty TNHH Thịnh Tiến	6.941.880.399	-	6.875.510.863	-
- Các đối tượng khác	66.776.852.308	(10.648.599.827)	30.562.347.225	(9.535.823.043)
<b>Cộng</b>	<b>133.652.795.651</b>	<b>(19.027.603.769)</b>	<b>99.269.602.195</b>	<b>(9.535.823.043)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**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)

**9. PHẢI THU KHÁC****BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>63.007.144.923</b>	-	<b>55.842.389.002</b>	-
- Tạm ứng	18.542.134.181	-	22.347.228.851	-
+ Ông Chu Quốc Dân	221.061.266	-	2.654.863.699	-
+ Ông Hồ Đình Phong	58.864.638	-	530.140.492	-
+ Ông Nguyễn Trung Tình	10.444.560	-	1.354.642.702	-
+ Ông Lê Văn Cường	455.021.153	-	492.269.175	-
+ Các đối tượng khác	17.796.742.564	-	17.315.312.783	-
- Phải thu khác	44.465.010.742	-	33.495.160.151	-
+ Công ty TNHH Thi công, Sửa chữa - Xây dựng SANJALERN	3.414.457.289	-	5.745.770.917	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Bùi Gia	4.246.378.359	-	605.924.960	-
+ Công ty TNHH Xây dựng Phát triển Trung Văn	-	-	2.151.532.017	-
+ Công ty cho Thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.770.516.338	-	1.564.563.547	-
+ Công ty TNHH cho Thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	516.588.445	-	879.334.189	-
+ Công ty TNHH Vận tải Xây dựng Công trình Hoàn Liệu	2.246.858.012	-	-	-
+ Các đối tượng khác	32.270.212.299	-	22.548.034.521	-
<b>Dài hạn</b>	<b>22.556.457.315</b>	-	<b>25.178.657.315</b>	-
- Kỳ cược, ký quỹ dài hạn	22.556.457.315	-	25.178.657.315	-
+ Công ty cho Thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust - Chi nhánh Hồ Chí Minh	4.536.654.000	-	7.658.854.000	-
+ 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	-	2.580.666.000	-
+ Công ty Cho Thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	1.606.500.000	-	1.606.500.000	-
+ Các đối tượng khác	10.042.993.243	-	9.542.993.243	-
<b>Cộng</b>	<b>85.563.602.238</b>	-	<b>81.021.046.317</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**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 31/12/2025

**10. NỢ XẤU**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Các khoản phải thu quá hạn thanh</b>				
- Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hình	28.714.392.040	-	(28.714.392.040)	44.321.716.660
- Công ty Cổ phần Thủy điện Đa Nhim - Hàm Thuận - Đa Mi	15.792.020.818	-	(15.792.020.818)	15.792.020.818
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Đức Anh	8.379.003.942	-	(8.379.003.942)	8.379.003.942
- CREG TBM Germany GmbH	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
- Trung tâm công nghệ phần mềm Thùy lợi	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)	1.200.000.000
- Các đối tượng khác	9.328.897.343	12.434.412	(9.316.462.931)	9.516.023.539
<b>Cộng</b>	<b>67.318.701.743</b>	<b>12.434.412</b>	<b>(67.306.267.331)</b>	<b>83.113.152.559</b>
				<b>60.115.229.758</b>
				<b>(22.997.922.801)</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	84.978.135.091	-	-	36.130.660.981
- Công cụ, dụng cụ	3.209.330.542	-	-	1.445.847.061
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	326.742.844.966	-	-	655.237.387.775
- Hàng hóa	583.107.722	-	-	455.358.894
<b>Cộng</b>	<b>415.513.418.321</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>693.269.254.711</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

**11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)**

(\*) Chi tiết các dự án:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công trình Nam Neun	147.303.680.323	918.863.415
- Công trình Bắc Ái	69.119.681.232	65.974.030.384
- Công trình Nam Phak	44.441.676.280	24.600.139.320
- Công trình Hòa Bình	11.742.898.553	8.207.688.817
- Công trường Tân Mỹ	-	154.663.633.384
- Công trường Đa Nhim	-	110.505.745.682
- Công trình Đập Dâng Phú Phong	-	46.711.705.192
- Công trường Ngòi Giành	-	41.979.423.746
- Các công trình khác	54.134.908.578	201.676.157.835
<b>Cộng</b>	<b>326.742.844.966</b>	<b>655.237.387.775</b>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.001.854</b>	<b>17.593.482</b>
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	11.001.854	17.593.482
<b>Dài hạn</b>	<b>15.807.116.786</b>	<b>13.919.953.650</b>
- Bảo hiểm công trình Nam Neun 1	7.882.901.251	-
- Công cụ dụng cụ	4.535.699.700	3.089.748.311
- Chi phí giải phóng mặt bằng Phước An (*)	2.764.044.686	3.206.291.834
- Chi phí lán trại công trình Trị An	624.471.149	-
- Hệ thống ván khuôn hầm, hệ thống ống thông gió công trình Hòa Bình	-	7.402.102.220
- Chi phí lán trại công trình Hòa Bình	-	221.811.285
<b>Cộng</b>	<b>15.818.118.640</b>	<b>13.937.547.132</b>

(\*) 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 (nay là xã Phước An, tỉnh Đồng Nai), 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 Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**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)***13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dùng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
01/01/2025	227.550.940.402	646.838.949.543	164.346.480.960	18.769.644.118	1.057.506.015.023
- Mua trong năm	-	24.451.078.147	1.218.900.727	1.928.439.479	27.598.418.353
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.349.013.809)	-	-	(2.349.013.809)
- Tăng khác (*)	-	34.693.163.642	-	-	34.693.163.642
<b>31/12/2025</b>	<b>227.550.940.402</b>	<b>703.634.177.523</b>	<b>165.565.381.687</b>	<b>20.698.083.597</b>	<b>1.117.448.583.209</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
01/01/2025	(50.660.165.789)	(592.088.803.083)	(162.791.208.972)	(15.240.533.919)	(820.780.711.763)
- Khấu hao trong năm	(4.587.405.756)	(11.296.241.777)	(698.392.157)	(469.276.150)	(17.051.315.840)
- Thanh lý, nhượng bán	-	988.507.180	-	-	988.507.180
- Tăng khác (*)	-	(9.108.270.197)	-	-	(9.108.270.197)
<b>31/12/2025</b>	<b>(55.247.571.545)</b>	<b>(611.504.807.877)</b>	<b>(163.489.601.129)</b>	<b>(15.709.810.069)</b>	<b>(845.951.790.620)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
01/01/2025	176.890.774.613	54.750.146.460	1.555.271.988	3.529.110.199	236.725.303.260
31/12/2025	172.303.368.857	92.129.369.646	2.075.780.558	4.988.273.528	271.496.792.589

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2025 số tiền là 170.948.167.602 đồng (tại 01/01/2025 là 181.657.764.572 đồng).

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 số tiền là 656.004.092.291 đồng (tại 01/01/2025 là 626.156.005.598 đồng).

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**  
Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai  
**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)*

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)**

(\*) Căn cứ vào xác nhận thanh lý Hợp đồng cho thuê tài chính số 21821000225/HĐCTTC ngày 07/10/2025 và xác nhận thanh lý Hợp đồng cho thuê tài chính số 21821000270/HĐCTTC ngày 19/10/2025 giữa Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SuMi TRUST - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng 47 theo đó toàn bộ tài sản thuê tại Hợp đồng này sẽ thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng 47. Đơn vị thực hiện phân loại lại các tài sản có định thuê tài chính này sang tài sản cố định hữu hình giá trị nguyên giá: 34.693.163.642 đồng, khấu hao: 9.108.270.197.

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
01/01/2025	78.189.698.706	46.767.501.556	124.957.200.262
- Thuế tài chính trong năm	-	21.574.830.746	21.574.830.746
- Giảm khác (*)	-	(34.693.163.642)	(34.693.163.642)
31/12/2025	78.189.698.706	33.649.168.660	111.838.867.366
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
01/01/2025	(12.572.510.807)	(9.584.557.240)	(22.157.068.047)
- Khấu hao trong năm	(5.484.478.912)	(5.898.230.403)	(11.382.709.315)
- Giảm khác (*)	-	9.108.270.197	9.108.270.197
31/12/2025	(18.056.989.719)	(6.374.517.446)	(24.431.507.165)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
01/01/2025	65.617.187.899	37.182.944.316	102.800.132.215
31/12/2025	60.132.708.987	27.274.651.214	87.407.360.201

(\*) Căn cứ vào xác nhận thanh lý Hợp đồng cho thuê tài chính số 21821000225/HĐCTTC ngày 07/10/2025 và xác nhận thanh lý Hợp đồng cho thuê tài chính số 21821000270/HĐCTTC ngày 19/10/2025 giữa Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SuMi TRUST - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng 47 theo đó toàn bộ tài sản thuê tại Hợp đồng này sẽ thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng 47. Đơn vị thực hiện phân loại lại các tài sản cố định thuê tài chính này sang tài sản cố định hữu hình giá trị nguyên giá: 34.693.163.642 đồng, khấu hao: 9.108.270.197 đồng.

**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)

**15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
01/01/2025	3.128.099.393	3.128.099.393
31/12/2025	3.128.099.393	3.128.099.393
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
01/01/2025	(2.301.334.119)	(2.301.334.119)
- Khấu hao trong năm	(288.805.188)	(288.805.188)
31/12/2025	(2.590.139.307)	(2.590.139.307)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
01/01/2025	826.765.274	826.765.274
31/12/2025	537.960.086	537.960.086

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 số tiền là 1.053.687.273 đồng (tại ngày 01/01/2025 số tiền là 1.053.687.273 đồng).

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</b>	3.173.223.940	1.451.381.384
- Sửa chữa khách sạn Hải Âu (*)	1.479.159.162	1.451.381.384
- Sửa chữa nâng cấp nhà số 11 Biên Cương	1.604.814.778	-
- Sửa chữa Văn phòng Công ty	89.250.000	-
<b>Cộng</b>	3.173.223.940	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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**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)***17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>121.909.965.402</b>	<b>121.909.965.402</b>	<b>192.926.870.910</b>	<b>192.926.870.910</b>
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 3	19.694.391.931	19.694.391.931	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Bùi Gia	12.676.741.176	12.676.741.176	4.123.516.956	4.123.516.956
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nông nghiệp Sơn Vũ	6.179.872.000	6.179.872.000	7.179.872.000	7.179.872.000
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Phát triển Trường Phát	-	-	22.651.629.994	22.651.629.994
- 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
- Công ty Cổ phần Sông Đà 5	-	-	5.988.896.217	5.988.896.217
- Các nhà cung cấp khác	83.358.960.295	83.358.960.295	129.305.256.485	129.305.256.485
<b>Cộng</b>	<b>121.909.965.402</b>	<b>121.909.965.402</b>	<b>192.926.870.910</b>	<b>192.926.870.910</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.914.216.444</b>	<b>16.215.341.360</b>	<b>-</b>	<b>13.605.707.000</b>
- Công ty TNHH Tân Lập	-	-	-	2.609.634.360
- Các đối tượng khác	2.914.216.444	16.215.341.360	-	13.605.707.000
<b>Dài hạn</b>	<b>321.807.921.725</b>	<b>369.692.630.325</b>	<b>20.413.561.471</b>	<b>290.256.439.643</b>
- Nam Neun 1 Hydropower Sole Co., Ltd.	-	-	63.100.000.000	63.100.000.000
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Lâm Đồng	-	-	27.448.839.073	-
- Công ty Cổ phần Sông Đà 5	-	-	107.376.000.000	-
- Ban Quản lý Dự án Điện 3 - Chi nhánh Tập đoàn Điện lực Việt Nam	-	-	44.006.188.000	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh An Giang	-	-	28.221.524.524	-
- Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi 1	-	-	31.241.808.657	9.980.538.802
- Công ty CP Xây dựng Đô thị Hồng Hà Số 1 Việt Nam	-	-	-	-
- Các đối tượng khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>324.722.138.169</b>	<b>385.907.971.685</b>	<b>324.722.138.169</b>	<b>385.907.971.685</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**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 31/12/2025

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm		31/12/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>								
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	4.243.166.496		43.669.175.210		46.206.020.977		1.706.320.729	
- Thuế giá trị gia tăng vãng lai	3.926.287.372		3.795.279.330		6.579.593.172		1.141.973.530	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.945.779.042		14.937.003.230		18.882.782.272		-	
- Thuế thu nhập cá nhân Việt Nam	3.162.888.095		1.888.915.552		1.993.118.687		3.058.684.960	
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	1.652.841.949		2.399.791.495		1.735.462.867		2.317.170.577	
- Phí bảo vệ môi trường	820.538.701		13.445.564		-		833.984.265	
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	285.857.618		4.000.000		4.000.000		285.857.618	
	<b>18.037.359.273</b>		<b>66.707.610.381</b>		<b>75.400.977.975</b>		<b>9.343.991.679</b>	

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm		31/12/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải thu</b>								
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-		-		3.764.678.648		3.764.678.648	
- Thuế thu nhập cá nhân nước ngoài	-		-		2.487.822		2.487.822	
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-		17.543.350		53.317.643		35.774.293	
	-		<b>17.543.350</b>		<b>3.820.484.113</b>		<b>3.802.940.763</b>	

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>15.234.831.334</b>	<b>14.359.564.854</b>
- Trích trước chi phí vật tư công trình	15.234.831.334	14.359.564.854
<b>Cộng</b>	<b>15.234.831.334</b>	<b>14.359.564.854</b>

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>31.099.571.622</b>	<b>58.314.166.277</b>
- Bảo hiểm xã hội	27.200.000	23.953.340.055
- Bảo hiểm y tế	-	144.615.600
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	59.788.000
- Phải trả về cổ phần hóa	130.705.324	130.705.324
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.488.879.679	28.280.952.467
- Tạm ứng (dư có)	5.452.786.619	5.744.764.831
<b>Cộng</b>	<b>31.099.571.622</b>	<b>58.314.166.277</b>
<b>Phải trả, phải nộp khác là các bên liên quan:</b>	<b>992.220.366</b>	<b>978.154.046</b>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)</i>		

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**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. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Nội dung	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	627.430.793.719	627.430.793.719	581.425.641.948	710.961.947.967	497.894.487.700	497.894.487.700
Vay ngắn hạn ngân hàng	583.113.584.929	583.113.584.929	555.257.139.780	659.267.631.903	479.103.092.806	479.103.092.806
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (1)	582.613.584.929	582.613.584.929	555.257.139.780	658.767.631.903	479.103.092.806	479.103.092.806
Công Ty TNHH Thương Mại Cơ Khí Công Nghiệp Đại Nghĩa	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	-	-
Vay các cá nhân	-	-	5.958.309.589	5.958.309.589	-	-
Thuế tài chính đến hạn trả	25.387.208.790	25.387.208.790	26.168.502.168	32.764.316.064	18.791.394.894	18.791.394.894
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SUMI Trust BIDV-Sumi trust leasing Co., LTD (2)	11.742.837.762	11.742.837.762	13.308.947.928	18.818.428.336	6.233.357.354	6.233.357.354
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (3)	5.030.124.288	5.030.124.288	4.574.384.262	5.324.515.350	4.279.993.200	4.279.993.200
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (4)	4.113.600.000	4.113.600.000	3.784.600.000	4.120.800.000	3.777.400.000	3.777.400.000
Công ty Cho Thuê Tài Chính Quốc tế Việt Nam (5)	4.188.646.740	4.188.646.740	4.188.569.978	4.188.572.378	4.188.644.340	4.188.644.340
Công Ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đà Nẵng (6)	312.000.000	312.000.000	312.000.000	312.000.000	312.000.000	312.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	18.930.000.000	18.930.000.000	-	18.930.000.000	-	-
Vay các cá nhân	18.930.000.000	18.930.000.000	-	18.930.000.000	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**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 31/12/2025

**22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Nội dung	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	24.967.928.608	24.967.928.608	22.766.000.000	26.168.502.168	21.565.426.440	21.565.426.440
<i>Thuế tài chính</i>	24.967.928.608	24.967.928.608	22.766.000.000	26.168.502.168	21.565.426.440	21.565.426.440
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SUMI Trust BIDV-Sumi trust leasing Co., LTD (2)	7.949.758.952	7.949.758.952	22.766.000.000	13.308.947.928	17.406.811.024	17.406.811.024
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease (3)	6.233.406.312	6.233.406.312	-	4.574.384.262	1.659.022.050	1.659.022.050
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (4)	3.784.600.000	3.784.600.000	-	3.784.600.000	-	-
Công ty Cho Thuê Tài Chính Quốc tế Việt Nam (5)	6.090.163.344	6.090.163.344	-	4.188.569.978	1.901.593.366	1.901.593.366
Công Ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đà Nẵng (6)	910.000.000	910.000.000	-	312.000.000	598.000.000	598.000.000
<b>Cộng</b>	<b>652.398.722.327</b>	<b>652.398.722.327</b>	<b>604.191.641.948</b>	<b>737.130.450.135</b>	<b>519.459.914.140</b>	<b>519.459.914.140</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/300495/HĐTD ngày 09/07/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 1.569.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức cho vay: 569.000.000.000 đồng; Hạn mức bảo lãnh: 1.000.000.000.000 đồng, trong đó bảo lãnh thanh toán tối đa: 60.000.000.000 đồng).

Mục đích vay: Cho vay vốn lưu động, thế tín dụng doanh nghiệp, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh.

Thời hạn duy trì hạn mức: Đến hết ngày 09/07/2026.

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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**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. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**Các khoản nợ thuế 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 21822000244/HĐCTTC ngày 01/07/2022*

Số tiền thuế: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuế: 48 tháng

Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh

Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 704.497.500 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 704.497.500 VND.

- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000253/HĐCTTC ngày 11/07/2022*

Số tiền thuế: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuế: 48 tháng

Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh

Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 925.054.460 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 925.054.460 VND.

- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000254/HĐCTTC ngày 11/07/2022*

Số tiền thuế: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuế: 48 tháng

Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh

Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 1.107.067.500 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.107.067.500 VND.

- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21823000688/HĐCTTC ngày 11/12/2023*

Số tiền thuế: 4.360.000.000 VND, thời hạn thuế: 48 tháng

Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh

Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 1.852.999.984 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 926.500.008 VND

- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21824000909/HĐCTTC ngày 02/12/2024*

Số tiền thuế: 4.286.640.000 VND, thời hạn thuế: 48 tháng

Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh

Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 3.192.178.686 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.094.461.296 VND.

- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 21825000098/HĐCTTC ngày 26/02/2025*

Số tiền thuế: 14.741.170.248 VND, thời hạn thuế: 48 tháng

Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh

Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 14.741.170.248 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 4.655.106.360 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**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 31/12/2025

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các khoản nợ thuê tài chính (tiếp)

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

- *Hợp đồng cho thuê tài chính số 2182400609/HĐCTTC ngày 17/07/2025*

Số tiền thuê: 1.250.200.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng

Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh

Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 1.117.200.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 312.000.000 VND.

(3) Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease

- *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 31/12/2025: 2.905.817.250 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 2.139.996.600 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 31/12/2025: 3.033.198.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 2.139.996.600 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 31/12/2025: 3.777.400.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 3.777.400.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**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 31/12/2025

**22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**(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: 14.195.616.028 VND, thời hạn thuê: 48 tháng

Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh

Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 4.436.129.995 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 3.548.904.012 VND.

**Hợp đồng cho thuê tài chính số 2024-00044-001 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 31/12/2025: 291.384.540 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 319.990.610 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 31/12/2025: 1.042.732.561 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 391.024.728 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 31/12/2025: 319.990.610 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 31/12/2025: 910.000.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 312.000.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47**

Số 08 Biên Cương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

**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 31/12/2025

**23. 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	VND	VND	VND	
01/01/2024	363.422.690.000	1.833.878.094	29.343.494.198	419.799.431.441	25.199.369.149	3.541.255.169	3.541.255.169	419.799.431.441	
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	-	
+ Trích thù lao HĐQT 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	
+ Trích thù lao HĐQT năm 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	
31/12/2024	363.422.690.000	1.833.878.094	29.343.494.198	422.192.686.610	27.592.624.318	3.541.255.169	3.541.255.169	422.192.686.610	
01/01/2025	363.422.690.000	1.833.878.094	29.343.494.198	422.192.686.610	27.592.624.318	51.132.311.713	51.132.311.713	422.192.686.610	
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	
+ Trích thù lao HĐQT 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	
+ Trích thù lao HĐQT năm 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	
31/12/2025	363.422.690.000	1.833.878.094	29.343.494.198	471.914.639.323	77.314.577.031	51.132.311.713	51.132.311.713	471.914.639.323	

(\*) Khoản trích thu nhập HĐQT năm 2023 theo bảng tổng hợp quyết toán thù lao HĐQT các năm theo mức thù lao tối thiểu được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua và phê duyệt được căn cứ theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2025.

**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)

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**23.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty TNHH VP Invest	83.330.000.000	66.330.000.000
- Ông Lê Đông Lâm	19.901.640.000	19.901.640.000
- Các đối tượng khác	260.191.050.000	277.191.050.000
<b>Cộng</b>	<b>363.422.690.000</b>	<b>363.422.690.000</b>

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

	31/12/2025	01/01/2025
	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	-	-

**23.3 CỔ PHIẾU**

	31/12/2025	01/01/2025
	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
+ Cổ phiếu phổ thông	36.342.269	36.342.269
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.342.269	36.342.269
+ Cổ phiếu phổ thông	36.342.269	36.342.269
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

**23.4 CÁC QUỸ**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	29.343.494.198	29.343.494.198

**24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngoại tệ các loại:</b>		
Dollar Mỹ (USD)	2.233.660,76	5.469.614,92
Kíp Lào (LAK)	10.168.091.097,00	5.285.652.141,00

**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)

**25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu thi công xây lắp	1.469.671.371.074	802.806.597.746
- Doanh thu khách sạn, dịch vụ du lịch	78.338.831.504	78.133.039.452
- Doanh thu khác	63.639.277.355	20.090.323.955
<b>Cộng</b>	<b>1.611.649.479.933</b>	<b>901.029.961.153</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn thi công xây lắp	1.307.003.516.076	743.729.305.582
- Giá vốn khách sạn, dịch vụ khác	68.981.310.492	69.895.328.539
- Giá vốn hoạt động khác	49.141.348.732	9.796.277.492
<b>Cộng</b>	<b>1.425.126.175.300</b>	<b>823.420.911.613</b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.525.444.053	16.887.332.733
- Lãi chênh lệch tỷ giá trong năm	8.462.065.067	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá cuối năm	-	6.240.644.941
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	120.214.795
<b>Cộng</b>	<b>10.987.509.120</b>	<b>23.248.192.469</b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	44.609.553.287	53.161.447.638
- Phí bảo lãnh ngân hàng	15.442.765.767	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá trong năm	133.578.468	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	451.100.936	-
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(1.929.641.002)	419.692.860
- Chi phí tài chính khác	814.983.036	6.883.744.763
<b>Cộng</b>	<b>59.522.340.492</b>	<b>60.464.885.261</b>

**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 BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>75.992.400.230</i>	<i>39.531.445.556</i>
- Chi phí nhân viên quản lý	17.784.274.555	14.338.935.760
- Chi phí đồ dùng văn phòng	721.002.797	241.912.329
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	783.710.640	825.020.967
- Thuế, phí và lệ phí	154.303.310	296.861.338
- Chi phí dự phòng	45.027.905.138	18.876.525.010
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.296.740.459	2.150.620.975
- Chi phí bằng tiền khác	5.224.463.331	2.801.569.177
<b>Cộng</b>	<b>75.992.400.230</b>	<b>39.531.445.556</b>

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YÊU TỐ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	290.523.788.803	278.098.123.210
- Chi phí nhân công	179.167.604.553	120.799.303.288
- Khấu hao tài sản cố định	29.124.395.523	35.044.291.455
- Thuế, phí, lệ phí	154.303.310	2.481.952.586
- Chi phí sử dụng máy thi công	146.756.955.780	61.756.763.489
- Trích lập dự phòng	45.490.342.917	18.876.525.010
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	466.288.168.275	167.112.860.245
- Chi phí bằng tiền khác	22.071.726.548	28.947.371.884
<b>Cộng</b>	<b>1.179.577.285.709</b>	<b>713.117.191.167</b>

**31. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.238.173.084	15.691.179.432
- Tiền phạt thu được	4.113.720.032	-
- Các khoản khác	3.804.970.259	2.520.406.033
<b>Cộng</b>	<b>9.156.863.375</b>	<b>18.211.585.465</b>

**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 KHÁC**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	2.048.982.233	5.178.844.339
- Các khoản chi phí khác	3.482.719.935	4.205.734.363
<b>Cộng</b>	<b>5.531.702.168</b>	<b>9.384.578.702</b>

**33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>65.621.234.238</b>	<b>9.687.917.955</b>
<b>Các khoản chi phí không được khấu trừ</b>	<b>6.823.378.385</b>	<b>21.045.395.973</b>
- Chi phí không hợp lệ	4.441.441.600	8.653.082.287
- Chi phí không hợp lý khác	2.381.936.785	12.392.313.686
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>	<b>72.444.612.623</b>	<b>30.733.313.928</b>
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>72.444.612.623</b>	<b>30.733.313.928</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>	<b>14.488.922.525</b>	<b>6.146.662.786</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>14.488.922.525</b>	<b>6.146.662.786</b>

**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. 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 (m <sup>2</sup> )	Số tiền thuế (VNĐ)
Tòa nhà 08 Biên Cương (Quyết định số 1895/QĐ-UB ngày 18/06/1999 của UBND tỉnh)	Xây dựng khách sạn, văn phòng	Từ 1996 đến 2046	1094,47	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 19/07/1999; số: 3682/QĐ-UB ngày 18/10/1999; số: 231/QĐ-UB ngày 31/05/1910 của UBND tỉnh)	Xây dựng khách sạn	Đã hết hạn từ năm 2019	5183,2	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) (*)	Không sử dụng		1064,5	177.478.763

(\*) Theo Công văn số 2830/CCTTP-TTBTBK của Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) ngày 20/06/2023 trả lời về việc Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đề nghị Chi cục Thuế TP. Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) cho đơn vị được tạm hoãn thực hiện nộp tiền thuê đất đối với khu đất có diện tích 6.681,9 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai). Với lý do từ ngày 21/04/2016 khu đất này đơn vị không trực tiếp quản lý, sử dụng mà được dùng làm đường Hoài Thanh, đường Thành Thái nói dài và một phần khu đất giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai). Tuy nhiên, theo Quyết định số 1408/QĐ-UBND ngày 27/04/2023 UBND tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) chỉ thu hồi diện tích là 5.617,4 m<sup>2</sup> (vẫn còn thiếu 1.064,5 m<sup>2</sup>). 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 (nay là tỉnh Gia Lai) đề nghị xác nhận đơn vị không sử dụng khu đất có diện tích 6.681,9 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) kể từ 21/04/2016. Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) 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 (nay là tỉnh Gia Lai) và cơ quan có thẩm quyền, Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) chấp thuận cho đơn vị tạm thời chưa thực hiện nộp tiền thuê đất, tiền chậm nộp của năm 2022 về trước.

**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 VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**35.1 THÔNG TIN BÊN LIÊN QUAN**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Dương Minh Quang	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Hải	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc
Ông Cao Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đức Dương	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025)
Ông Hồ Đình Phong	Kế toán trưởng
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển năng lượng C47	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cung ứng và Xuất nhập khẩu	Công ty con
Lao động Bình Định	
Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong	Công ty liên kết

**35.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Giao dịch</u>	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Ông Dương Minh Quang	Tạm ứng	96.530.466	133.054.794
Ông Dương Minh Quang	Hoàn ứng	196.760.274	65.136.660
Ông Nguyễn Hữu Hải	Tạm ứng	890.792.000	101.000.000
Ông Nguyễn Hữu Hải	Hoàn ứng	638.442.696	107.117.958
Ông Cao Thanh Tuấn	Tạm ứng	651.986.301	822.603.000
Ông Cao Thanh Tuấn	Hoàn ứng	1.405.705.616	803.150.061
Ông Nguyễn Thanh Hải	Tạm ứng	234.750.000	86.198.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	Hoàn ứng	179.768.334	134.878.833
Ông Trần Đức Dương	Tạm ứng	161.363.175	203.808.000
Ông Trần Đức Dương	Hoàn ứng	164.644.120	383.045.782
Ông Hồ Đình Phong	Tạm ứng	195.480.000	1.113.236.037
Ông Hồ Đình Phong	Hoàn ứng	716.755.854	7.575.085.545

**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 VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

**35.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>2.159.619.000</b>	<b>980.000.000</b>
Ông Phạm Nam Phong	581.895.000	180.000.000
Ông Lê Đông Lâm	325.272.000	160.000.000
Ông Dương Minh Quang	213.787.000	80.000.000
Ông Nguyễn Hữu Hải	213.787.000	80.000.000
Ông Võ Trọng Hiếu	213.787.000	80.000.000
Bà Chu Thị Tú Anh	80.000.000	80.000.000
Ông Bùi Quốc Thanh	80.000.000	80.000.000
Ông Lê Trung Nam	169.366.000	80.000.000
Ông Tạ Nam Bình	147.938.000	80.000.000
Ông Bùi Văn Tuyền	133.787.000	80.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>3.500.256.106</b>	<b>3.201.817.945</b>
Ông Dương Minh Quang	1.059.671.280	881.773.836
Ông Nguyễn Hữu Hải	833.124.566	690.256.011
Ông Cao Thanh Tuấn	658.827.565	556.685.208
Ông Nguyễn Thanh Hải	642.648.409	514.259.780
Ông Trần Đức Dương	305.984.286	558.843.110
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.659.875.106</b>	<b>4.181.817.945</b>

**35.3 SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>4.163.849.710</b>	<b>212.123.270</b>
Công ty Cổ Phần Thủy điện Văn Phong	162.123.270	212.123.270
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	4.001.726.440	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>50.000.000</b>	<b>458.302.500</b>
Công ty Cổ Phần Thủy điện Văn Phong	50.000.000	458.302.500
<b>Tạm ứng</b>	<b>732.008.218</b>	<b>1.795.267.836</b>
Ông Dương Minh Quang	315.130.884	415.360.692
Ông Nguyễn Thanh Hải	15.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Hải	334.967.625	82.618.321
Ông Trần Đức Dương	2.068.433	5.349.378
Ông Cao Thanh Tuấn	5.976.638	761.798.953
Ông Hồ Đình Phong	58.864.638	530.140.492
<b>Phải trả khác</b>	<b>992.220.366</b>	<b>978.154.046</b>
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	68.386.320	54.320.000
Công ty TNHH MTV Cung ứng và Xuất nhập khẩu Lao động Bình Định	923.834.046	923.834.046

**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. 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 (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai)**

Theo Công văn số 2830/CCTTP-TTTBTK của Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) ngày 20/06/2023 trả lời về việc Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đề nghị Chi cục Thuế TP. Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) cho đơn vị được tạm hoãn thực hiện nộp tiền thuê đất đối với khu đất có diện tích 6.681,9 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai). Với lý do từ ngày 21/04/2016 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 (nay là tỉnh Gia Lai). Tuy nhiên, theo Quyết định số 1408/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 UBND tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) chỉ thu hồi diện tích là 5.617,4 m<sup>2</sup> (vẫn còn thiếu 1.064,5 m<sup>2</sup>). 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 (nay là tỉnh Gia Lai) đề nghị xác nhận đơn vị không sử dụng khu đất có diện tích 6.681,9 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) kể từ 21/04/2016. Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) 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 (nay là tỉnh Gia Lai) và cơ quan có thẩm quyền, Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) 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 Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) 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 (nay là phường Quy Nhơn Nam) 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, các cơ quan chức năng chưa ban hành văn bản nạo mới về vấn đề nêu trên.

**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 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai) 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 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai) 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 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai) 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. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

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

Vào ngày 08/07/2024, Tòa án Nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai) 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 (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai) để xem xét lại vụ việc theo trình tự phúc thẩm. Tại ngày 25/10/2024, Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai) đã có thông báo thụ lý để xét xử phúc thẩm. Vào ngày 14/03/2025, Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định đã (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai) 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.

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản công nợ cho Công ty Cổ phần Xây dựng 47 theo các bản án trên với số tiền 19.733.759.652 đồng. Đối với số dư còn lại tại thời điểm 31/12/2025, Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đã thực hiện trích lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu trên với số tiền là 28.714.392.040 đồng.

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

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.

**38. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Gia Lai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thành Quang

Hồ Đình Phong

Dương Minh Quang



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

[www.uhy.vn](http://www.uhy.vn)

Kiểm toán | Kế toán | Thuế | Tư vấn | Đào tạo