UHY
Connect to possibility

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026

UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED
An independent member of UHY International

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47
Ký ngày: 27/8/2026 14:47:2

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026

Tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 53

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 Công ty đã điều hành Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Nam Phong	Chủ tịch
Ông Lê Đông Lâm	Phó Chủ tịch (không điều hành)
Ông Dương Minh Quang	Thành viên - Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Hải	Thành viên - Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Trọng Hiếu	Thành viên (không điều hành)
Bà Chu Thị Tú Anh	Thành viên độc lập
Ông Bùi Quốc Thanh	Thành viên độc lập

Ủy ban Kiểm toán

Bà Chu Thị Tú Anh	Chủ tịch
Ông Bùi Quốc Thanh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

Kế toán trưởng

Ông Hồ Đình Phong

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, ngoài sự kiện nêu tại thuyết minh số 38 phần thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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 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 hiện hành và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Dương Minh Quang
Tổng Giám đốc
Gia Lai, ngày 24 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T : +84 24 5678 3999
E : uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 950/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24/08/2026, từ trang 5 đến trang 53 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng 47 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - *Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.*

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 giữa niên độ.

Bùi Minh Đức
Giám đốc kiểm toán
Giấy CNĐKHN 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 24 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.356.992.812.484**	**1.054.650.291.866**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	06	**187.187.270.579**	**201.664.990.410**
Tiền	111		130.649.270.579	188.524.990.410
Các khoản tương đương tiền	112		56.538.000.000	13.140.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**93.788.400.000**	**23.475.200.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	07a	93.788.400.000	23.475.200.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**609.216.382.699**	**403.775.143.568**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	08	387.719.352.830	274.421.470.325
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	09	197.217.757.924	133.652.795.651
Phải thu ngắn hạn khác	135	10a	91.585.539.276	63.007.144.923
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	11	(67.306.267.331)	(67.306.267.331)
Hàng tồn kho	**140**	12	**445.471.565.805**	**415.513.418.321**
Hàng tồn kho	141		445.471.565.805	415.513.418.321
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**21.329.193.401**	**10.221.539.567**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	14a	460.057.786	11.001.854
Thuế GTGT được khấu trừ	162		20.769.493.267	6.407.596.950
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	22b	99.642.348	3.802.940.763
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**484.805.888.438**	**455.652.716.659**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**19.776.157.315**	**22.556.457.315**
Phải thu dài hạn khác	215	10b	19.776.157.315	22.556.457.315
Tài sản cố định	**220**		**348.791.751.902**	**359.442.112.876**
Tài sản cố định hữu hình	221	16	231.278.572.864	271.496.792.589
- Nguyên giá	*222*		*1.074.716.234.955*	*1.117.448.583.209*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(843.437.662.091)*	*(845.951.790.620)*
Tài sản cố định thuê tài chính	224	17	117.119.621.546	87.407.360.201
- Nguyên giá	*225*		*145.479.608.107*	*111.838.867.366*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(28.359.986.561)*	*(24.431.507.165)*
Tài sản cố định vô hình	227	15	393.557.492	537.960.086
- Nguyên giá	*228*		*3.128.099.393*	*3.128.099.393*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(2.734.541.901)*	*(2.590.139.307)*
Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**2.675.909.144**	**3.173.223.940**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	13	2.675.909.144	3.173.223.940
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	7b	**103.396.244.506**	**54.673.805.742**
Đầu tư vào công ty con	261		86.000.000.000	36.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		46.000.000.000	46.000.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(28.603.755.494)	(27.326.194.258)
Tài sản dài hạn khác	**270**		**10.165.825.571**	**15.807.116.786**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	14b	10.165.825.571	15.807.116.786
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.841.798.700.922**	**1.510.303.008.525**

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.320.015.380.900**	**1.038.388.369.202**
Nợ ngắn hạn	**310**		**801.212.721.123**	**695.015.021.037**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	163.279.396.142	121.909.965.402
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19a	3.219.311.352	2.914.216.444
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	22a	18.768.103.406	9.343.991.679
Phải trả người lao động	315		16.526.350.552	15.915.328.134
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	4.548.045.334	15.234.831.334
Phải trả ngắn hạn khác	320	21	31.086.966.522	31.099.571.622
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	23a	559.804.594.724	497.894.487.700
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.979.953.091	702.628.722
Nợ dài hạn	**330**		**518.802.659.777**	**343.373.348.165**
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	19b	481.464.898.120	321.807.921.725
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	23b	37.337.761.657	21.565.426.440
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**24**	**521.783.320.022**	**471.914.639.323**
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	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	420		127.183.257.730	77.314.577.031
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*73.030.623.862*	*27.342.265.318*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*54.152.633.868*	*49.972.311.713*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.841.798.700.922**	**1.510.303.008.525**

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Đặng Thành Quang	Hồ Đình Phong	Dương Minh Quang
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	844.182.980.579	880.974.335.823
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		844.182.980.579	880.974.335.823
Giá vốn hàng bán	11	27	736.111.940.234	766.283.126.542
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**108.071.040.345**	**114.691.209.281**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	28	1.590.733.539	5.712.078.109
Chi phí tài chính	23	29	35.289.224.894	31.579.755.516
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*22.370.303.122*	*24.459.080.875*
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	16.520.168.556	59.570.605.969
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**57.852.380.434**	**29.252.925.905**
Thu nhập khác	31	31	11.005.012.610	5.329.266.930
Chi phí khác	32	32	356.126.992	2.829.496.092
Lợi nhuận khác	**40**		**10.648.885.618**	**2.499.770.838**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**68.501.266.052**	**31.752.696.743**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	13.724.632.184	6.688.462.842
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**54.776.633.868**	**25.064.233.901**

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Đặng Thành Quang	Hồ Đình Phong	Dương Minh Quang
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Mẫu số B 03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	***01***		***68.501.266.052***	***31.752.696.743***
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		14.336.110.420	13.886.046.611
Các khoản dự phòng	03		1.277.561.236	43.296.976.495
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		671.733.986	(3.641.974.511)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(10.927.158.772)	(78.076.753)
Chi phí đi vay	06		22.370.303.122	24.459.080.875
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***96.229.816.044***	***109.674.749.460***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(213.319.537.033)	(62.671.337.400)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(29.958.147.484)	116.720.806.704
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		188.933.785.997	37.300.021.132
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		5.192.235.283	6.115.194.823
Chi phí đi vay đã trả	14		(22.370.303.122)	(24.459.080.875)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.210.574.784)	(14.861.633.098)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	200.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(902.628.800)	(845.214.281)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***16.594.646.101***	***166.973.706.465***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.323.352.169)	(5.892.234.060)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	55.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(70.313.200.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	57.175.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(135.500.205)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.026.599.027	23.076.753
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(71.745.453.347)***	***51.360.842.693***

Mẫu số B 03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		359.996.441.014	302.462.138.132
Tiền trả nợ gốc vay	34		(302.082.886.207)	(335.428.084.776)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(16.563.112.566)	(18.693.752.280)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***41.350.442.241***	***(51.659.698.924)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(13.800.365.005)**	**166.674.850.234**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**6**	**201.664.990.410**	**158.175.828.323**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(677.354.826)	3.641.974.511
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**6**	**187.187.270.579**	**328.492.653.068**

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Đặng Thành Quang	Hồ Đình Phong	Dương Minh Quang
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Mẫu số B 09a - DN

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký thành lập doanh nghiệp số 5900415863 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 13/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 05/08/2025.

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.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động 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.

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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2026, 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 Các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
1	Ban Điều hành thi công Gói thầu 05 - XI, Dự án Hồ chứa nước Đồng Mít - Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn 6, Xã An Vinh, Gia Lai
2	Ban Điều hành thi công Gói thầu 14/XI-Tb Thuộc Dự án Hồ chứa nước Ngòi Giành - Văn phòng Đại diện Công Ty Cổ Phần	Xóm Dùng, Xã Trung Sơn, Phú Thọ
3	Xí Nghiệp Phước An - Chi Nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn An Hòa 1, Xã Tuy Phước Tây, Gia Lai
4	Ban chỉ huy công trường Bác Ái – Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Ma Ty, Xã Bác Ái Tây, Khánh Hòa
5	Ban chỉ huy công trường Ka Zam - Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Ta Ly 2, Xã Ka Đô, Lâm Đồng
6	Ban chỉ huy công trường Hồ Kẻ Gỗ - Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Mỹ Yên, Xã Cẩm Duệ, Hà Tĩnh
7	Ban chỉ huy công trường Thủy Điện Hòa Bình Mở Rộng - Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Tổ 8, Phường Hòa Bình, Phú Thọ
8	Ban chỉ huy công trường Cổ Cò Đà Nẵng - Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Số 109 đường Phan Đình Thông, Phường Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng
9	Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47 tại Quảng Trị	Thôn An Bình, Xã Hiếu Giang, Quảng Trị
10	Ban chỉ huy công trường Trị An – Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Tổ 2, Ấp 3, Phường Trị An, TP Đồng Nai
11	Khách Sạn Hải Âu - Chi Nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Số 489, Đường An Dương Vương, Phường Quy Nhơn Nam, Gia Lai
12	Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Số 19, đường D8, Khu phố 4, Phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh
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, Quảng Ngãi
14	Ban chỉ huy công trường Dương Đông 2 – Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Khu phố Bến Tràm, Đặc khu Phú Quốc, An Giang
15	Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47 tại Hà Nội	Tầng 4, Tòa nhà HH Pandora, số 53 Phố Triều Khúc, Phường Thanh Liệt, TP Hà Nội
16	Ban chỉ huy công trường Hòn Ngang – Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Đầm Môn, Xã Đại Lãnh, Khánh Hòa

STT	Tên Các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
17	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, Gia Lai
18	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, Gia Lai
19	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, Gia Lai
20	Ban Điều hành Cụm Công trình Cửa Xả - Dự án Thủy Điện Tích Năng Bác Ái - Văn phòng Đại diện Công Ty Cổ Phần Xây Dự	Thôn Ma Ty, Xã Bác Ái Tây, Khánh Hòa
21	Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Tổ Phú Thuận 3, Xã D'Ran, Lâm Đồng
22	Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Số 8 Biên Cương, Phường Quy Nhơn Nam, Gia Lai
23	Ban chỉ huy công trường Phú Phong - Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Khối Phú Xuân, Xã Tây Sơn, Gia Lai
24	Ban điều hành dự án thuỷ điện Nam Neun 1	Làng Phiang Houng, huyện Nonghad, tỉnh Xiengkhuang, CHDCND Lào
25	Văn phòng đại diện Công ty cổ phần Xây Dựng 47 - Lào	Bản Nongduangneua quận Chanthabouli thủ đô Vientiane

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
4	Công ty TNHH GBCONS	Số 11 Biên Cương, Quy Nhơn Nam, Gia Lai. Mã số 4101686343	100%	100%	Xây dựng công trình thủy

Công ty liên kết:

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

Số lượng lao động

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 841 người.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Theo đó, các số liệu so sánh đã được phân loại, trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99.

2. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và lập Báo cáo tài chính riêng này là đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng Thông tư 99.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này.

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

Ngoài báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty còn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo quy định về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của cả Tổng Công ty.

4. Các chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 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 (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền của doanh nghiệp bao gồm: tiền mặt; tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng, tổ chức khác mà doanh nghiệp được gửi tiền không kỳ hạn, thanh toán theo quy định của pháp luật; tiền đang chuyển. Các khoản tiền này có thể bao gồm tiền Việt Nam, ngoại tệ, vàng tiền tệ,...

Các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh. Các khoản đầu tư được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Công ty căn cứ vào kỳ hạn còn lại của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán) để trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

Trường hợp khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có phát sinh chiết khấu (giá phát hành trái phiếu nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) hoặc phụ trội (giá phát hành trái phiếu lớn hơn mệnh giá của trái phiếu) thì khoản chiết khấu, phụ trội đó được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư. Tuy nhiên, nếu phần phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (nếu có) thì phần chênh lệch này được hạch toán vào chi phí tài chính.

- Trường hợp mua khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường mà việc cập nhật lãi suất thả nổi sẽ triệt tiêu được chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế/bất lợi của công cụ thì chiết khấu, phụ trội được phân bổ cho giai đoạn từ ngày mua tới ngày chốt lãi suất tiếp theo (ngày mà lãi suất danh nghĩa của trái phiếu được xác định theo biến động lãi suất trên thị trường).
- Trường hợp mua khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường đồng thời chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế/bất lợi của công cụ mà việc cập nhật lãi suất thả nổi không triệt tiêu được thì chiết khấu, phụ trội được phân bổ trong suốt thời gian của công cụ.

Doanh nghiệp được lựa chọn phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn trong suốt thời gian của công cụ theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực nhưng phải nhất quán theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Các khoản cho vay: được xác định theo giá gốc và các khoản dự phòng. Dự phòng của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Công ty con là các khoản đầu tư nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị khác nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Trường hợp Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại đơn vị nhận đầu tư, nhưng có thỏa thuận khác thì khoản đầu tư vẫn được coi là Đầu tư vào công ty con:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho nhà đầu tư hơn 50% quyền biểu quyết;
- Có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Trường hợp tạm thời nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết tại đơn vị nhưng không dự định thực thi quyền biểu quyết do mục đích đầu tư là mua - bán công cụ vốn để kiếm lời (nắm giữ khoản đầu tư vì mục đích thương mại và quyền kiểm soát chỉ là tạm thời) thì ghi nhận là chứng khoán kinh doanh.

Trường hợp nắm giữ phần lớn quyền biểu quyết đối với bên được đầu tư đó nhưng các quyền biểu quyết đó không có ý nghĩa thực chất: không còn quyền chi phối hoặc kiểm soát đối với bên được đầu tư đó nếu các hoạt động liên quan của bên được đầu tư đó chịu sự điều hành, giám sát của Chính phủ, tòa án, cơ quan quản lý, quản tài viên hoặc các bên khác. Trong trường hợp này, căn cứ vào tình hình thực tế Công ty trình bày khoản đầu tư này là đầu tư vào Công ty liên kết.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào Công ty con theo giá gốc các khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư, các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Công ty liên doanh, liên kết là các công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

- ***Công ty liên doanh:*** được thành lập bởi các bên góp vốn liên doanh có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động, là đơn vị có tư cách pháp nhân hạch toán độc lập. Mỗi bên góp vốn liên doanh được hưởng một phần kết quả hoạt động của công ty liên doanh theo thỏa thuận của hợp đồng liên doanh.

- ***Công ty liên kết:*** khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua công ty con từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

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

- *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:* Phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng doanh nghiệp không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Ngoài ra, còn phản ánh các khoản đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh, dự phòng được thực hiện căn cứ vào giá trị thị trường của chứng khoán tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Đối với chứng khoán kinh doanh không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm cuối kỳ kế toán, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào đơn vị khác: Là khoản dự phòng khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến nhà đầu tư có khả năng bị mất vốn hoặc khi có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc:

- Đối với các đơn vị được đầu tư là công ty mẹ, căn cứ để nhà đầu tư trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ đó. Đối với các đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để nhà đầu tư trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là Báo cáo tài chính của bên được đầu tư đó.
- Đối với khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết, nhà đầu tư chỉ trích lập khoản dự phòng do công ty liên doanh, liên kết bị lỗ nếu Báo cáo tài chính không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu đối với khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:
  - ✓ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;
  - ✓ Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác: Việc trích lập dự phòng được thực hiện khi có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư được trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

Việc phân loại các khoản phải thu 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, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản với người mua (là đơn vị độc lập với người bán). Khoản phải thu này bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chi hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chi hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,....

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu đó của doanh nghiệp ước tính có thể bị tổn thất do đối tượng nợ hoặc khách nợ mất tích, trốn nợ hoặc khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán khoản nợ:

- Khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng 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;

- Khó có khả năng hoặc không có khả năng thu hồi một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu từ hợp đồng BCC do dự án bị tạm dừng hoặc kéo dài mà không phải do yêu cầu về kỹ thuật, dự án không có khả năng tiếp tục triển khai,...;

- Khoản nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;

Mức trích lập dự phòng

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng doanh nghiệp có bằng chứng cho thấy tổ chức kinh tế đã phá sản, đã mở thủ tục phá sản, đã bỏ trốn khỏi địa điểm kinh doanh; đối tượng nợ đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đang mắc bệnh hiểm nghèo hoặc đã chết hoặc khoản nợ đã được doanh nghiệp yêu cầu thi hành án nhưng không thể thực hiện được do đối tượng nợ bỏ trốn khỏi nơi cư trú; khoản nợ đã được doanh nghiệp khởi kiện đòi nợ nhưng bị đình chỉ giải quyết vụ án hoặc các lý do khác thì doanh nghiệp tự dự kiến mức tổn thất không thu hồi được (tối đa bằng giá trị khoản nợ đang theo dõi trên sổ kế toán) để trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Trường hợp doanh nghiệp có bằng chứng tin cậy hơn hoặc phương pháp khác phù hợp hơn khi xác định giá trị có thể thu hồi của khoản nợ phải thu thì có thể áp dụng phương pháp đó để xác định khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, gồm: Hàng mua đang đi đường; nguyên liệu, vật liệu; công cụ, dụng cụ; sản phẩm dở dang, sản phẩm (thành phẩm và bán thành phẩm); hàng hóa; hàng gửi đi bán; nguyên liệu, vật tư tại kho bảo thuế. Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường; sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường thì không được trình bày là hàng tồn kho trên Báo cáo tình hình tài chính mà trình bày là tài sản dài hạn. Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của doanh nghiệp thì không được phản ánh là hàng tồn kho của doanh nghiệp mà mở sổ chi tiết theo dõi sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công,... và thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ sản phẩm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Là khoản dự tính trước để đưa vào chi phí sản xuất, kinh doanh phần giá trị bị giảm xuống thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do vật tư, sản phẩm, hàng hóa tồn kho bị giảm giá. Doanh nghiệp thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán chúng.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải tính theo từng loại vật tư, hàng hóa, sản phẩm tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Báo cáo tình hình tài chính theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Loại tài sản	Số năm khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 20
- Phương tiện vận tải	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính: Là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê.

Hợp đồng thuê tài sản được coi là hợp đồng thuê tài chính nếu thoả mãn ít nhất một trong ba (3) điều kiện sau:

- Nếu bên thuê hủy hợp đồng và đền bù tổn thất phát sinh liên quan đến việc hủy hợp đồng cho bên cho thuê;
- Thu nhập hoặc tổn thất do sự thay đổi giá trị hợp lý của giá trị còn lại của tài sản thuê gắn với bên thuê;
- Bên thuê có khả năng tiếp tục thuê lại tài sản sau khi hết hạn hợp đồng thuê với tiền thuê thấp hơn giá thuê thị trường. Riêng trường hợp thuê tài sản là quyền sử dụng đất thì thường được phân loại là thuê hoạt động.

Là những TSCĐ chưa thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp nhưng doanh nghiệp có nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý quản lý và sử dụng như tài sản của doanh nghiệp.

Việc phân loại thuê tài sản là thuê tài chính phải căn cứ vào bản chất các điều khoản ghi trong hợp đồng. Các tình huống đơn lẻ hoặc kết hợp thường dẫn đến giao dịch thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính:

- Bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bên thuê khi hết thời hạn thuê;
- Tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, bên thuê có quyền lựa chọn mua lại tài sản thuê với mức giá ước tính thấp hơn giá trị hợp lý vào cuối thời hạn thuê;
- Thời hạn thuê tài sản chiếm phần lớn thời gian sử dụng kinh tế của tài sản cho dù không có sự chuyển giao quyền sở hữu;
- Tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu chiếm phần lớn (tương đương) giá trị hợp lý của tài sản thuê;
- Tài sản thuê thuộc loại chuyên dùng mà chỉ có bên thuê có khả năng sử dụng không cần có sự thay đổi, sửa chữa lớn nào.

Nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là 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. Nếu thuế GTGT đầu vào được khấu trừ, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu không bao gồm số thuế GTGT phải trả cho bên cho thuê.

Bên thuê có trách nhiệm tính, trích khấu hao TSCĐ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo định kỳ trên cơ sở áp dụng chính sách khấu hao nhất quán với chính sách khấu hao của tài sản cùng loại thuộc sở hữu của doanh nghiệp. Nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản thuê khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời hạn thuê nếu thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thuê.

Tài sản cố định vô hình và hao mòn

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Báo cáo tình hình tài chính theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Chi phí sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được ghi tăng nguyên giá TSCĐ vô hình:

- Chi phí phát sinh có khả năng làm cho TSCĐ vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu;
- Chi phí được xác định một cách chắc chắn và gắn liền với TSCĐ vô hình cụ thể.

Khấu hao tài sản cố định vô hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh theo mục đích sử dụng. Riêng đối với tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng có thời hạn.

Chi phí xây dựng dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Trường hợp dự án đã hoàn thành đưa vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp nhưng quyết toán dự án chưa được duyệt thì ghi tăng nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được tài sản cố định) để trích khấu hao tài sản cố định, nhưng sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

Trường hợp bất động sản xây dựng sử dụng cho nhiều mục đích (làm văn phòng, cho thuê hoặc để bán, ví dụ như tòa nhà hỗn hợp) thì tập hợp chi phí phát sinh liên quan trực tiếp tới việc đầu tư xây dựng. Khi công trình, dự án hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, doanh nghiệp căn cứ cách thức sử dụng tài sản trong thực tế để kết chuyển chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với bản chất của từng loại tài sản.

Chi phí chờ phân bổ

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 chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 phù hợp.

Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí sửa chữa hoàn thiện văn phòng và các chi phí khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp:

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

- Phải trả cho người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản của nhà cung cấp hoặc người bán (là đơn vị độc lập với người mua). Khoản phải trả người bán bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết, khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận: bao gồm các khoản cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ chứng từ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước, chi phí trong thời gian doanh nghiệp ngừng sản xuất; chi phí lãi tiền vay phải trả.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng khế ước vay, mượn, cho nợ từng khế ước vay nợ, từng loại tài sản vay nợ, từng thời hạn vay, mượn, nợ,... và kỳ hạn phải trả. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Các khoản vay, mượn tiền, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ trên 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản vay, mượn tiền, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ từ 12 tháng trở xuống kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán hoặc doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Chi phí đi vay và vốn hóa các khoản 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.

Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại và giá tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình; và chi phí phát hành cổ phiếu tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công.

Cổ phiếu mua lại của chính mình: phản ánh giá trị hiện có giá trị cổ phiếu mua lại của chính mình, cổ phiếu đã phát hành bởi Công ty và được chính Công ty mua lại.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp, tình hình phân chia lợi nhuận hoặc áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư, trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam và được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Doanh thu

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 hàng

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, bao gồm: chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Trong đó:

- Chiết khấu thương mại: là khoản giảm giá so với giá bán niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn hoặc giá trị lớn.
- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm giá so với giá bán niêm yết cho khách hàng do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất, không đúng quy cách,... theo quy định trong hợp đồng kinh tế.
- Hàng bán bị trả lại: phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân: Vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách,...

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 định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Chi phí tài chính

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

- Các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính,
- Chi phí mua chứng khoán kinh doanh.
- Chi phí đi vay vốn nhưng không được vốn hóa theo quy định,
- Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính,
- Chi phí giao dịch bán các khoản đầu tư tài chính;

- Phần chênh lệch giữa giá mua lại trước hạn trái phiếu đã phát hành cao hơn giá trị ghi sổ của trái phiếu;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào đơn vị khác,
- Lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh khi bán ngoại tệ hoặc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ;
- Các khoản chiết khấu thanh toán cho người mua,...

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,…); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Thuế môn bài; Khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax,…); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

Thuế

Thuế GTGT đầu vào được hạch toán theo phương pháp khấu trừ.

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm tài chính hiện hành. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế có thể khác với lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì 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. Lợi nhuận chịu thuế được xác định dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã điều chỉnh cho các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản chi phí không được khấu trừ. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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 phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

Các loại thuế khác được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Các bên liên quan

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

5. Các sự kiện quan trọng trong kỳ

Sự kiện thành lập công ty con

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 30/2026/NQ-HĐQT ngày 20/03/2026 về việc phê duyệt chủ trương thành lập công ty con là Công ty TNHH GBCONS, Công ty Cổ phần Xây dựng 47 sẽ nắm giữ 100% vốn điều lệ của công ty con giá trị 50.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 bao gồm:

- Tài sản cố định được đánh giá lại. Trong đó: một phần danh mục máy móc thiết bị trực tiếp phục vụ các dây chuyền thi công xây lắp sẽ được chuyển giao cho công ty con.
- Vốn lưu động.
- Các khoản ký quỹ (nếu có).
- Tài sản vô hình là giá trị thương hiệu (công ty con của C47, thuê tư vấn định giá).

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Tiền mặt	9.040.072.567	7.708.969.026
Tiền gửi không kỳ hạn	121.609.198.012	180.816.021.384
- *Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Bình Định*	*9.711.120.071*	*96.102.440.363*
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định*	*5.101.925.956*	*22.804.159.749*
- *Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn*	*71.383.308.398*	*60.500.119.778*
- *Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Lào*	*24.685.576.874*	*782.366.646*
- *Ngân hàng Lào Việt - Chi nhánh Champasak*	*10.727.266.713*	*626.934.848*
Tương đương tiền (i)	56.538.000.000	13.140.000.000
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định*	*2.538.000.000*	*2.538.000.000*
- *Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Lào*	-	*10.602.000.000*
- *Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Bình Định*	*54.000.000.000*	-
Cộng	**187.187.270.579**	**201.664.990.410**

(i) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 2,1% - 4,75%/năm.

7. Các khoản đầu tư tài chính

7a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**93.788.400.000**	**93.788.400.000**	-	**23.475.200.000**	**23.475.200.000**	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	93.788.400.000	93.788.400.000	-	23.475.200.000	23.475.200.000	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Bình Định	*62.228.400.000*	*62.228.400.000*	-	*21.475.200.000*	*21.475.200.000*	-
- Tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn	*29.560.000.000*	*29.560.000.000*	-	-	-	-
- Tại 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*	-
Cộng	**93.788.400.000**	**93.788.400.000**	-	**23.475.200.000**	**23.475.200.000**	-

(i) 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.

7b. Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con	**86.000.000.000**	**74.282.481.707**	**(11.717.518.293)**	**36.000.000.000**	*24.823.198.436*	**(11.176.801.564)**
Công ty TNHH GBCONS (i)	*50.000.000.000*	*50.000.000.000*	-	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển năng lượng C47	*30.000.000.000*	*19.050.876.633*	*(10.949.123.367)*	*30.000.000.000*	*19.528.650.415*	*(10.471.349.585)*
Công ty TNHH MTV Cung ứng và Xuất nhập khẩu Lao động Bình Định	*5.000.000.000*	*4.258.491.695*	*(741.508.305)*	*5.000.000.000*	*4.294.548.021*	*(705.451.979)*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	*1.000.000.000*	*973.113.379*	*(26.886.621)*	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**46.000.000.000**	**29.113.762.799**	**(16.886.237.201)**	**46.000.000.000**	**29.850.607.306**	**(16.149.392.694)**
Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong	*46.000.000.000*	*29.113.762.799*	*(16.886.237.201)*	*46.000.000.000*	*29.850.607.306*	*(16.149.392.694)*
Cộng	**132.000.000.000**	**103.396.244.506**	**(28.603.755.494)**	**82.000.000.000**	**54.673.805.742**	**(27.326.194.258)**

(i) Theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 30/2026/NQ-HĐQT về việc phê duyệt chủ trương thành lập Công ty TNHH GBCONS với 100% vốn điều lệ thuộc công ty mẹ giá trị là 50.000.000.000 đồng.

8. Phải thu của khách hàng

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan	3.039.838.086	-	4.163.849.710	-
+ *Công ty TNHH GBCONS*	*2.167.038.895*	-	-	-
+ *Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu*	*708.675.921*	-	*4.001.726.440*	-
+ *Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong*	*164.123.270*	-	*162.123.270*	-
- Phải thu khách hàng khác	384.679.514.744	(48.278.663.562)	270.257.620.615	(48.278.663.562)
+ *Nam Neun 1 Hydropower Sole Co., Ltd.*	*162.797.690.586*	-	*45.967.216.794*	-
+ *Công ty Cổ phần Tiên Thuận*	*45.853.357.583*	-	*50.840.357.583*	-
+ *Công ty Cổ phần Sông Đà 5*	*32.039.940.711*	-	*26.551.429.959*	-
+ *Công ty Cổ phần Thủy Điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh*	*28.714.392.040*	*(28.714.392.040)*	*28.714.392.040*	*(28.714.392.040)*
+ *Ban Quản lý Dự án Điện 1 - CN Tập đoàn Điện lực Việt Nam*	*28.529.784.116*	-	*33.136.617.128*	-
+ *Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi 1*	*5.573.545.437*	-	*32.141.322.585*	-
+ *Các khoản phải thu khách hàng khác*	*81.170.804.271*	*(19.564.271.522)*	*52.906.284.526*	*(19.564.271.522)*
Cộng	**387.719.352.830**	**(48.278.663.562)**	**274.421.470.325**	**(48.278.663.562)**

9. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Trả trước cho người bán khác	197.217.757.924	133.652.795.651
+ *Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông*	*48.230.000.000*	-
+ *Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thịnh Sơn*	*25.341.176.000*	-
+ *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*	*6.641.001.890*	*12.170.963.000*
+ *Trả trước cho người bán khác*	*99.508.497.034*	*90.843.356.019*
Cộng	**197.217.757.924**	**133.652.795.651**

10. Phải thu khác

10a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu các bên liên quan	13.651.280.367	-	18.592.134.181	-
+ *Tạm ứng*	*13.516.973.366*	-	*18.542.134.181*	-
+ *Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong*	*50.000.000*	-	*50.000.000*	-
+ *Công ty TNHH GBCONS*	*84.307.001*	-	-	-
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	77.934.258.909	-	44.415.010.742	-
+ *Ban Quản lý Dự án Khu vực Phú Thọ*	*11.840.433.000*	-	-	-
+ *Sengphachanh Vongkhamxay Construction Sole Co., Ltd*	*8.447.003.316*	-	*1.600.172.822*	-
+ *Công ty TNHH Vận tải Xây dựng Công trình Hoàn Liệu*	*5.486.336.486*	-	*2.246.858.012*	-
+ *Công ty Cho Thuê Tài chính TNHH BIDV - SUMI Trust - Chi nhánh Hồ Chí Minh*	*3.709.922.257*	-	*1.770.516.338*	-
+ *Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Bùi Gia*	-	-	*4.246.378.359*	-
+ *Các đối tượng khác*	*48.450.563.850*	-	*34.551.085.211*	-
Cộng	**91.585.539.276**	-	**63.007.144.923**	-

10b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	19.776.157.315	-	22.556.457.315	-
+ *Công ty cho Thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust - Chi nhánh Hồ Chí Minh*	*8.756.354.000*	-	*4.536.654.000*	-
+ *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*	-
+ *Ký quỹ, ký cược là các đối tượng khác*	*3.042.993.243*	-	*10.042.993.243*	-
Cộng	**19.776.157.315**	-	**22.556.457.315**	-

11. Nợ xấu

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng	**48.278.663.562**	-	**48.278.663.562**	**48.278.663.562**	-	**48.278.663.562**
Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh	28.714.392.040	-	28.714.392.040	28.714.392.040	-	28.714.392.040
Công ty Cổ phần Thủy Điện Đa Nhim - Hàm Thuận - Đa Mi	15.792.020.818	-	15.792.020.818	15.792.020.818	-	15.792.020.818
Các đối tượng khác	3.772.250.704	-	3.772.250.704	3.772.250.704	-	3.772.250.704
Trả trước cho người bán	**19.040.038.181**	**12.434.412**	**19.027.603.769**	**19.040.038.181**	**12.434.412**	**19.027.603.769**
Công ty TNHH TVXD Đức Anh	8.379.003.942	-	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	-	2.892.747.600
Các đối tượng khác	7.768.286.639	12.434.412	7.755.852.227	7.768.286.639	12.434.412	7.755.852.227
Cộng	**67.318.701.743**	**12.434.412**	**67.306.267.331**	**67.318.701.743**	**12.434.412**	**67.306.267.331**

12. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	94.673.360.071	-	84.978.135.091	-
- Công cụ, dụng cụ	5.855.037.481	-	3.209.330.542	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	344.541.914.619	-	326.742.844.966	-
- Hàng hóa	401.253.634	-	583.107.722	-
Cộng	**445.471.565.805**	-	**415.513.418.321**	-

(*) Chi tiết các dự án:

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Công trình Nam Neun	223.666.255.476	147.303.680.323
- Công trình Bác Ái	73.638.666.136	69.119.681.232
- Công trình Nam Phak	5.964.230.404	44.441.676.280
- Công trình Hòa Bình	3.689.717.146	11.742.898.553
- Các công trình khác	37.583.045.457	54.134.908.578
Cộng	**344.541.914.619**	**326.742.844.966**

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Sửa chữa khách sạn Hải Âu (i)	2.675.909.144	2.675.909.144	1.479.159.162	1.479.159.162
- Sửa chữa nâng cấp nhà số 11 Biên Cương	-	-	1.604.814.778	1.604.814.778
- Sửa chữa Văn phòng Công ty	-	-	89.250.000	89.250.000
Cộng	**2.675.909.144**	**2.675.909.144**	**3.173.223.940**	**3.173.223.940**

(i) 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.

14. Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
a) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	*460.057.786*	*11.001.854*
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	460.057.786	11.001.854
b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn	*10.165.825.571*	*15.807.116.786*
- Bảo hiểm công trình Nam Neun 1	1.970.725.315	7.882.901.251
- Chi phí giải phóng mặt bằng Phước An (i)	2.542.921.112	2.764.044.686
- Chi phí lán trại công trình Trị An	454.160.837	624.471.149
- Công cụ dụng cụ	5.198.018.307	4.535.699.700
Cộng	**10.625.883.357**	**15.818.118.640**

(i) 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.

15. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm (VND)	Tổng cộng (VND)
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	3.128.099.393	3.128.099.393
Số dư cuối kỳ	3.128.099.393	3.128.099.393
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	(2.590.139.307)	(2.590.139.307)
Hao mòn trong kỳ	*(144.402.594)*	*(144.402.594)*
Số dư cuối kỳ	(2.734.541.901)	(2.734.541.901)
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	537.960.086	537.960.086
Tại ngày cuối kỳ	393.557.492	393.557.492

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 1.053.687.273 VND (tại ngày 01/01/2026 là 1.053.687.273 VND).

16. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc, thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị dụng cụ quản lý VND)	Tổng cộng (VND)
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	**227.550.940.402**	**703.634.177.523**	**165.565.381.687**	**20.698.083.597**	**1.117.448.583.209**
Mua trong kỳ	-	*5.916.484.402*	*1.143.776.364*	*1.494.521.211*	*8.554.781.977*
Đầu tư XDCB hoàn thành	*1.735.356.778*	-	-	-	*1.735.356.778*
Thanh lý, nhượng bán	-	*(10.948.188.777)*	*(1.829.168.182)*	-	*(12.777.356.959)*
Góp vốn vào công ty con (i)	-	*(40.245.130.050)*	-	-	*(40.245.130.050)*
Số dư cuối kỳ	**229.286.297.180**	**658.357.343.098**	**164.879.989.869**	**22.192.604.808**	**1.074.716.234.955**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	**(55.247.571.545)**	**(611.504.807.877)**	**(163.489.601.129)**	**(15.709.810.069)**	**(845.951.790.620)**
Khấu hao trong kỳ	*(2.306.098.284)*	*(5.789.053.407)*	*(1.794.165.373)*	*(373.911.366)*	*(10.263.228.430)*
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*1.829.168.182*	-	*1.829.168.182*
Góp vốn vào công ty con	-	*10.948.188.777*	-	-	*10.948.188.777*
Số dư cuối kỳ	**(57.553.669.829)**	**(606.345.672.507)**	**(163.454.598.320)**	**(16.083.721.435)**	**(843.437.662.091)**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	**172.303.368.857**	**92.129.369.646**	**2.075.780.558**	**4.988.273.528**	**271.496.792.589**
Tại ngày cuối kỳ	**171.732.627.351**	**52.011.670.591**	**1.425.391.549**	**6.108.883.373**	**231.278.572.864**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/06/2026 số tiền là 166.714.546.784 đồng (tại 01/01/2026 là 170.948.167.602 đồng).

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 số tiền là 651.334.979.582 đồng (tại 01/01/2026 là 656.004.092.291 đồng).

(i) Theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 30/2026/NQ-HĐQT về việc phê duyệt chủ trương thành lập Công ty TNHH GBCONS với 100% vốn điều lệ thuộc công ty mẹ giá trị là 50.000.000.000 đồng. Công ty thực hiện góp vốn bằng tiền và tài sản, trong đó tài sản được mang đi góp vốn giá trị là 40.245.130.050 đồng.

17. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc, thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Tổng cộng (VND)
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	78.189.698.706	33.649.168.660	111.838.867.366
Thuê tài chính trong kỳ	*14.222.222.223*	*19.418.518.518*	*33.640.740.741*
Số dư cuối kỳ	92.411.920.929	53.067.687.178	145.479.608.107
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	(18.056.989.719)	(6.374.517.446)	(24.431.507.165)
Khấu hao trong kỳ	*(1.799.550.967)*	*(2.128.928.429)*	*(3.928.479.396)*
Số dư cuối kỳ	(19.856.540.686)	(8.503.445.875)	(28.359.986.561)
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	60.132.708.987	27.274.651.214	87.407.360.201
Tại ngày cuối kỳ	72.555.380.243	44.564.241.303	117.119.621.546

18. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Phải trả các bên liên quan	2.249.214.976	-
+ *Công ty TNHH GBCONS*	*2.249.214.976*	-
- Phải trả các nhà cung cấp khác	161.030.181.166	121.909.965.402
+ *Somxay Petroleum Distribution Sole Co.,Ltd*	*30.997.690.846*	-
+ *Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng Điện 3*	*20.767.948.617*	*19.694.391.931*
+ *Công Ty TNHH Kim Khí Bắc Miền Trung*	*8.520.663.964*	*4.555.441.764*
+ *Công Ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ Phương Lộc Phát*	*7.819.697.479*	*2.660.355.523*
+ *Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Bùi Gia*	*4.693.482.266*	*12.676.741.176*
+ *Phải trả các nhà cung cấp khác*	*88.230.697.994*	*82.323.035.008*
Cộng	**163.279.396.142**	**121.909.965.402**

19. Người mua trả tiền trước

19a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Trả trước của các bên khác	3.219.311.352	2.914.216.444
+ *Công ty TNHH MTV Nghĩa Quốc Đạt*	*320.000.000*	*320.000.000*
+ *Công ty Cổ phần T& P GLOBAL*	*235.368.400*	*235.368.400*
+ *Các công ty khác*	*2.663.942.952*	*2.358.848.044*
Cộng	**3.219.311.352**	**2.914.216.444**

19b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Trả trước của các bên khác	481.464.898.120	321.807.921.725
+ *Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh An Giang*	*186.142.000.000*	*107.376.000.000*
+ *Nam Neun 1 Hydropower Sole Co., Ltd.*	*107.488.642.866*	*20.413.561.471*
+ *Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Lâm Đồng*	*63.100.000.000*	*63.100.000.000*
+ *Ban Quản lý dự án Khu vực Phú Thọ*	*37.822.083.000*	-
+ *Ban Quản lý đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi 1*	-	*44.006.188.000*
+ *Trả trước của các bên khác*	*86.912.172.254*	*86.912.172.254*
Cộng	**481.464.898.120**	**321.807.921.725**

20. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	4.548.045.334	15.234.831.334
+ Trích trước chi phí vật tư công trình	4.548.045.334	15.234.831.334
- *Công Ty TNHH Tư vấn Xây dựng Minh Thành*	-	*9.061.186.111*
- *Công ty Xăng dầu Viengchalern*	-	*2.376.810.546*
- *Các đối tượng khác*	*4.548.045.334*	*3.796.834.677*
Cộng	**4.548.045.334**	**15.234.831.334**

21. Phải trả khác

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Phải trả các bên liên quan	1.006.570.366	992.220.366
+ *Công ty TNHH MTV Cung ứng và Xuất nhập khẩu lao động Bình Định*	*923.834.046*	*923.834.046*
+ *Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu*	*82.736.320*	*68.386.320*
- Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	30.080.396.156	30.107.351.256
+ *Kinh phí công đoàn*	*172.841.333*	*65.999.024*
+ *Bảo hiểm xã hội*	*2.059.005.950*	*27.200.000*
+ *Bảo hiểm y tế*	*375.687.900*	-
+ *Bảo hiểm thất nghiệp*	*161.471.600*	-
+ *Phải trả về cổ phần hóa*	*130.705.324*	*130.705.324*
+ *Tiền thuế TNCN tạm thu*	*5.541.094.308*	*7.997.112.650*
+ *Các khoản phải trả ngắn hạn khác*	*21.639.589.741*	*21.886.334.258*
Cộng	**31.086.966.522**	**31.099.571.622**

22. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

22a. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
- Thuế GTGT đầu ra	1.706.320.729	6.202.039.038	7.368.631.211	539.728.556
- Thuế giá trị gia tăng vãng lai	1.141.973.530	1.216.223.899	954.772.061	1.403.425.368
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	9.959.953.536	7.210.574.784	2.749.378.752
- Thuế thu nhập cá nhân Việt Nam	3.058.684.960	4.131.782.844	-	7.190.467.804
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.317.170.577	2.119.450.015	2.361.076.695	2.075.543.897
- Thuế bảo vệ môi trường	833.984.265	1.581.939.327	525.196.452	1.890.727.140
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	285.857.618	3.469.667.274	836.693.003	2.918.831.889
Cộng	**9.343.991.679**	**28.681.055.933**	**19.256.944.206**	**18.768.103.406**

22b. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	Số đầu kỳ (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.764.678.648	3.764.678.648	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân nước ngoài	2.487.822	-	61.380.233	63.868.055
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	35.774.293	-	-	35.774.293
Cộng	**3.802.940.763**	**3.764.678.648**	**61.380.233**	**99.642.348**

23. Vay và nợ thuê tài chính

23a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***559.804.594.724***	***401.115.770.580***	***335.209.111.339***	***497.894.487.700***
Vay ngắn hạn ngân hàng	537.016.647.613	359.996.441.014	302.082.886.207	479.103.092.806
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (1)	*537.016.647.613*	*359.996.441.014*	*302.082.886.207*	*479.103.092.806*
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	22.787.947.111	20.559.664.783	16.563.112.566	18.791.394.894
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SUMI Trust BIDV-Sumi trust leasing Co., LTD (2)	*13.658.510.144*	*17.537.546.586*	*10.112.393.796*	*6.233.357.354*
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (3)	*3.799.018.650*	*1.659.022.050*	*2.139.996.600*	*4.279.993.200*
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (4)	*1.717.000.000*	-	*2.060.400.000*	*3.777.400.000*
Công ty Cho Thuê Tài Chính Quốc tế Việt Nam (5)	*3.301.418.317*	*1.207.096.147*	*2.094.322.170*	*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*	*156.000.000*	*156.000.000*	*312.000.000*
Cộng	**559.804.594.724**	**401.115.770.580**	**335.209.111.339**	**497.894.487.700**

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

23b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	*37.337.761.657*	*36.332.000.000*	*20.559.664.783*	*21.565.426.440*
Nợ thuê tài chính	37.337.761.657	36.332.000.000	20.559.664.783	21.565.426.440
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SUMI Trust BIDV-Sumi trust leasing Co., LTD (2)	*36.201.264.438*	*36.332.000.000*	*17.537.546.586*	*17.406.811.024*
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (3)	-	-	*1.659.022.050*	*1.659.022.050*
Công ty Cho Thuê Tài Chính Quốc tế Việt Nam (5)	*694.497.219*	-	*1.207.096.147*	*1.901.593.366*
Công Ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đà Nẵng (6)	*442.000.000*	-	*156.000.000*	*598.000.000*
Cộng	**37.337.761.657**	**36.332.000.000**	**20.559.664.783**	**21.565.426.440**

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

(1) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

1.1. 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. Cụ thể:

- 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, thẻ 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;
- Số dư tại ngày 30/06/2026: 537.016.647.613 đồng.

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

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

2.1. Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000244/HĐCTTC ngày 01/07/2022
- Số tiền thuê: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 100.642.500 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 100.642.500 VND.

2.2. Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000253/HĐCTTC ngày 11/07/2022
- Số tiền thuê: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 308.351.480 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 308.351.480 VND.

2.3. Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000254/HĐCTTC ngày 11/07/2022
- Số tiền thuê: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 503.212.500 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 503.212.500 VND.

2.4. Hợp đồng cho thuê tài chính số 21823000688/HĐCTTC ngày 11/12/2023
- Số tiền thuê: 4.360.000.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 1.389.749.980 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 926.500.008 VND

2.5. Hợp đồng cho thuê tài chính số 21824000909/HĐCTTC ngày 02/12/2024
- Số tiền thuê: 4.286.640.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 2.644.948.038 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.094.461.296 VND.

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

2.6. Hợp đồng cho thuê tài chính số 21825000098/HĐCTTC ngày 26/02/2025

- Số tiền thuê: 14.741.170.248 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 12.413.617.068 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 4.310.283.600 VND.

2.7. Hợp đồng cho thuê tài chính số 21824000609/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 30/06/2026: 957.600.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 312.000.000 VND.

2.8. Hợp đồng cho thuê tài chính số 3653/HĐCTTC ngày 06/02/2026

- Số tiền thuê: 15.500.000.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 13.240.677.966 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 2.627.118.648 VND.

2.9. Hợp đồng cho thuê tài chính số 3627/HĐCTTC ngày 02/02/2026

- Số tiền thuê: 1.630.000.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 1.393.650.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 271.666.668 VND.

2.10. Hợp đồng cho thuê tài chính số 3905/HĐCTTC ngày 02/02/2026

- Số tiền thuê: 2.000.000.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 1.738.983.050 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 338.983.056 VND.

2.11. Hợp đồng cho thuê tài chính số 3908/HĐCTTC ngày 02/02/2026

- Số tiền thuê: 3.090.000.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 2.688.300.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 515.000.004 VND.

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

2.12. Hợp đồng cho thuê tài chính số 4137/HĐCTTC ngày 18/05/2026

- Số tiền thuê: 7.560.000.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 6.654.312.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.253.166.096 VND.

2.13. Hợp đồng cho thuê tài chính số 4159/HĐCTTC ngày 21/05/2026

- Số tiền thuê: 1.080.000.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 900.930.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 169.666.668 VND.

2.14. Hợp đồng cho thuê tài chính số 4283/HĐCTTC ngày 21/05/2026

- Số tiền thuê: 5.472.000.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng
- Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
- Số dư tại thời điểm 30/06/2026: 4.924.800.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 927.457.620 VND.

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

3.1. 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 30/06/2026: 1.810.342.800 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.810.342.800 VND.

3.2 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 30/06/2026: 1.988.675.850 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.988.675.850 VND.

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

(4) Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh TP.HCM

4.1. 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 30/06/2026: 1.717.000.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.717.000.000 VND.

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

5.1. 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 30/06/2026: 2.661.677.989 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 2.661.677.989 VND.

5.2. 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 30/06/2026: 228.888.449 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 124.848.252 VND.

5.3. 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 30/06/2026: 847.220.197 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 391.024.728 VND.

5.4. 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 30/06/2026: 258.056.936 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

6.1. 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 30/06/2026: 754.000.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 312.000.000 VND.

24. Vốn chủ sở hữu

24a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	LNST thuế chưa phân phối (VND)	Cộng (VND)
Số dư đầu năm trước	**363.422.690.000**	**1.833.878.094**	**29.343.494.198**	**27.592.624.318**	**422.192.686.610**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	51.132.311.713	51.132.311.713
- Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-	(1.410.359.000)	(1.410.359.000)
+ Trích thù lao HĐQT năm 2023	-	-	-	*(250.359.000)*	(250.359.000)
+ Trích thù lao HĐQT năm 2024	-	-	-	*(1.160.000.000)*	(1.160.000.000)
Số dư đầu năm nay	**363.422.690.000**	**1.833.878.094**	**29.343.494.198**	**77.314.577.031**	**471.914.639.323**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	54.776.633.868	54.776.633.868
- Phân phối lợi nhuận trong kỳ (i)	-	-	-	(4.907.953.169)	(4.907.953.169)
+ Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	*(4.179.953.169)*	(4.179.953.169)
+ Trích thù lao HĐQT năm 2025	-	-	-	*(104.000.000)*	(104.000.000)
+ Trích thù lao HĐQT 6 tháng năm 2026	-	-	-	*(624.000.000)*	(624.000.000)
Số dư cuối kỳ	**363.422.690.000**	**1.833.878.094**	**29.343.494.198**	**127.183.257.730**	**521.783.320.022**

(i) Khoản trích thu nhập HĐQT và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua và phê duyệt được căn cứ theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 04/04/2026 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/04/2026.

24. Vốn chủ sở hữu (tiếp)

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số tiền (VND)	Tỉ lệ (%)	Số tiền (VND)	Tỉ lệ (%)
- Công ty TNHH VP Invest	90.660.000.000	24,94%	83.330.000.000	22,93%
- Công ty Cổ phần Vũ phong Energy	25.000.000.000	6,88%	-	0,00%
- Ông Lê Đông Lâm	19.901.640.000	5,48%	19.901.640.000	5,48%
- Các đối tượng khác	227.861.050.000	62,70%	260.191.050.000	71,59%
Cộng	**363.422.690.000**	**100%**	**363.422.690.000**	**100%**

24c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- 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 đang lưu hành (VND/CP): 10.000 đồng*

24d. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ *Vốn góp đầu kỳ*	*363.422.690.000*	*363.422.690.000*
+ *Vốn góp tăng trong kỳ*	-	-
+ *Vốn góp giảm trong kỳ*	-	-
+ *Vốn góp cuối kỳ*	*363.422.690.000*	*363.422.690.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

25. Các khoản mục ngoài báo cáo tình hình tài chính

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Dollar Mỹ (USD)	2.709.306,47	2.233.660,76
- Kíp Lào (LAK)	30.304.212.588	10.168.091.097

26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Doanh thu thi công, xây lắp	742.053.931.325	816.475.382.308
- Doanh thu khách sạn, dịch vụ du lịch	38.472.517.711	35.676.808.136
- Doanh thu nhượng bán vật tư	37.938.356.206	24.345.151.616
- Doanh thu khác	25.718.175.337	4.476.993.763
Cộng	**844.182.980.579**	**880.974.335.823**

27. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn thi công, xây lắp	666.130.644.351	708.141.920.303
- Giá vốn khách sạn, dịch vụ du lịch	36.758.514.754	34.031.530.076
- Giá vốn nhượng bán vật tư	31.276.973.498	23.250.299.563
- Giá vốn hoạt động khác	1.945.807.631	859.376.600
Cộng	**736.111.940.234**	**766.283.126.542**

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.033.148.802	23.076.753
- Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	557.584.737	2.047.026.845
- Lãi chênh lệch cuối kỳ	-	3.641.974.511
Cộng	**1.590.733.539**	**5.712.078.109**

29. Chi phí tài chính

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí đi vay	22.370.303.122	24.459.080.875
- Phí bảo lãnh ngân hàng	8.398.858.419	7.427.126.595
- Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ	2.559.330.754	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	671.733.986	-
- Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng	1.277.561.236	(1.124.007.591)
- Chi phí tài chính khác	11.437.377	817.555.637
Cộng	**35.289.224.894**	**31.579.755.516**

30. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí cho nhân viên	10.734.733.593	7.953.974.423
- Chi phí đồ dùng văn phòng	684.535.008	540.644.934
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	412.373.026	393.482.244
- Thuế, phí và lệ phí	55.382.688	392.769.299
- Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	45.490.342.917
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.426.461.664	2.173.815.206
- Các chi phí khác	2.206.682.577	2.625.576.946
Cộng	**16.520.168.556**	**59.570.605.969**

31. Thu nhập khác

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, vật tư	388.550.000	536.589.166
- Lãi do đánh giá lại tài sản cố định đưa đi góp vốn đầu tư vào công ty con	9.900.559.745	-
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	82.644.000	4.111.720.032
- Thu từ các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ	-	350.000.000
- Các khoản thu nhập khác	633.258.865	330.957.732
Cộng	**11.005.012.610**	**5.329.266.930**

32. Chi phí khác

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Phạt do vi phạm hợp đồng	-	22.705.036
- Các khoản chậm nộp thuế, BHXH	14.915.111	1.131.723.366
- Các khoản chi phí khác	341.211.881	1.675.067.690
Cộng	**356.126.992**	**2.829.496.092**

33. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	240.843.574.353	166.892.834.684
- Chi phí nhân công	99.899.177.130	97.907.434.069
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.336.110.420	13.886.046.611
- Thuế, phí, lệ phí	55.382.688	2.936.164.395
- Chi phí sử dụng máy thi công	79.832.435.664	74.352.930.380
- Trích lập dự phòng	-	45.490.342.917
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	295.386.912.710	239.464.322.956
- Chi phí khác bằng tiền	5.438.758.075	24.254.833.963
Cộng	**735.792.351.040**	**665.184.909.975**

34. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	68.501.266.052	31.752.696.743
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
- Điều chỉnh	121.894.869	1.689.617.466
+ *Chi phí không được khấu trừ*	*121.894.869*	*1.689.617.466*
- Chi phí thuế TNDN	13.724.632.184	6.688.462.842
- Chi phí thuế TNDN hiện hành (*)	13.724.632.184	6.688.462.842
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

35. Cam kết hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại:

Địa điểm	Mục đích sử dụng	Thời gian thuê	Diện tích thuê (m2)	Số tiền thuê (VND)
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 31/05/2010 của UBND tỉnh)	Xây dựng khách sạn	Đã hết hạn từ năm 2019	5183,2	3.669.705.600
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-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 m2 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 27/04/2023 UBND tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) chỉ thu hồi diện tích là 5.617,4 m2 (vẫn còn thiếu 1.064,5 m2). Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đã có văn bản số 747/2023/C47-TGĐ 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 m2 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.

36. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

36a. Thông tin bên liên quan

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Ông Dương Minh Quang	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Hữu Hải	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Cao Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Hồ Đình Phong	Kế toán trưởng
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển năng lượng C47	Công ty con
7	Công ty TNHH MTV Cung ứng và XK LĐ Bình Định	Công ty con
8	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	Công ty con
9	Công ty TNHH GBCons	Công ty con
10	Công ty CP Thủy điện Văn Phong	Công ty liên kết

36b. Giao dịch với bên liên quan

Bên liên quan	Giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Dương Minh Quang	Tạm ứng	626.900.155	35.030.466
Ông Dương Minh Quang	Hoàn ứng	527.000.000	135.260.274
Ông Nguyễn Hữu Hải	Tạm ứng	1.627.320.537	319.525.000
Ông Nguyễn Hữu Hải	Hoàn ứng	1.839.639.949	363.323.601
Ông Cao Thanh Tuấn	Tạm ứng	42.161.855	651.986.301
Ông Cao Thanh Tuấn	Hoàn ứng	23.810.880	1.391.601.617
Ông Nguyễn Thanh Hải	Tạm ứng	25.851.001	219.750.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	Hoàn ứng	23.000.000	10.018.334
Ông Hồ Đình Phong	Tạm ứng	425.658.275	50.000.000
Ông Hồ Đình Phong	Hoàn ứng	484.460.280	562.060.712
Công ty TNHH GBCons	Tạm ứng các hợp đồng	18.574.076.092	-
Công ty TNHH GBCons	Giá trị thi công cho C47	20.823.291.068	-
Công ty TNHH GBCons	Thuê thiết bị và nhân công của C47	20.609.022.378	-
Công ty TNHH GBCons	Thanh toán thuê thiết bị cho C47	18.441.983.483	-

36c. Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Hội đồng Quản trị	**1.352.000.000**	**1.084.528.000**
Ông Phạm Nam Phong	468.000.000	365.895.000
Ông Lê Đông Lâm	234.000.000	217.272.000
Ông Dương Minh Quang	130.000.000	153.787.000
Ông Nguyễn Hữu Hải	130.000.000	153.787.000
Ông Võ Trọng Hiếu	130.000.000	153.787.000
Bà Chu Thị Tú Anh	130.000.000	20.000.000
Ông Bùi Quốc Thanh	130.000.000	20.000.000
Ban Tổng Giám đốc	**1.581.510.863**	**1.547.324.749**
Ông Dương Minh Quang	514.906.740	523.227.997
Ông Nguyễn Hữu Hải	443.119.378	402.158.383
Ông Cao Thanh Tuấn	317.532.532	309.897.511
Ông Nguyễn Thanh Hải	305.952.213	312.040.858

36. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

36d. Số dư với bên liên quan

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải thu khách hàng	**3.039.838.086**	**4.163.849.710**
Công ty TNHH GBCons	2.167.038.895	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	708.675.921	4.001.726.440
Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong	164.123.270	162.123.270
Phải thu khác	**134.307.001**	**50.000.000**
Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong	50.000.000	50.000.000
Công ty TNHH GBCONS	84.307.001	-
Tạm ứng	**579.920.499**	**729.939.785**
Ông Dương Minh Quang	415.031.039	315.130.884
Ông Nguyễn Hữu Hải	122.648.213	334.967.625
Ông Cao Thanh Tuấn	24.327.613	5.976.638
Ông Nguyễn Thanh Hải	17.851.001	15.000.000
Ông Hồ Đình Phong	62.633	58.864.638
Phải trả người bán	**2.249.214.976**	-
Công ty TNHH GBCONS	2.249.214.976	-
Phải trả khác	**1.006.570.366**	**992.220.366**
Công ty TNHH MTV Cung ứng và Xuất nhập khẩu lao động Bình Định	923.834.046	923.834.046
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Hải Âu	82.736.320	68.386.320

37. 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 m2 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 m2 (vẫn còn thiếu 1.064,5 m2). Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đã có văn bản số 747/2023/C47-TGĐ 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 m2 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 thuế đất, tiền chậm nộp của năm 2022 về trước.

37. Thông tin khác (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan

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.

Ngày 01/04/2026, theo công văn số 3262/SNNMT-QLĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hoạt động của Khách sạn Hải Âu tại phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, trong đó đề cập về việc Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã có kết luận về việc thống nhất phương án cho phép Công ty tiếp tục hoạt động công trình Khách sạn Hải Âu đến ngày 14/05/2052.

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

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.

38. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 01/08/2026, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt Nghị quyết số 52/2026/NQ-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh Khách sạn Hải Âu Biên Cương – Chi nhánh Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào sau ngày kết kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

39. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 30/6/2025 đã được soát xét. Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025.

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Đặng Thành Quang	Hồ Đình Phong	Dương Minh Quang
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

UHY

Connect to possibility

UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED

www.uhy.vn

Auditing | Accounting | Tax | Consulting | Training