UHY
Connect to possibility

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 14:46:34

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

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

Tháng 08 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty 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 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
Ông Dương Minh Quang	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Hải	Thành viên
Ông Võ Trọng Hiếu	Thành viên
Bà Chu Thị Tú Anh	Thành viên
Ông Bùi Quốc Thanh	Thành viên

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 PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 là ông Dương Minh Quang – Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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 08 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: 964 /2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Xây dựng 47
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 24 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 51 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

Kiểm toán | Kế toán | Thuế | Tư vấn | Đào tạo
Thành viên độc lập hãng UHY Quốc Tế.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn 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 hợp nhất 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/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.370.269.059.760**	**1.068.985.327.597**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5	**192.136.862.359**	**209.466.326.193**
Tiền	111		135.598.862.359	196.326.326.193
Các khoản tương đương tiền	112		56.538.000.000	13.140.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	7	**93.788.400.000**	**23.475.200.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		93.788.400.000	23.475.200.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**617.082.754.322**	**410.133.259.169**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	392.218.536.106	278.528.014.280
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	197.823.042.550	133.906.879.755
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	94.347.442.997	65.004.632.465
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(67.306.267.331)	(67.306.267.331)
Hàng tồn kho	**140**	11	**445.813.501.115**	**415.595.015.275**
Hàng tồn kho	141		445.813.501.115	415.595.015.275
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**21.447.541.964**	**10.315.526.960**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	510.057.786	61.001.854
Thuế GTGT được khấu trừ	162		20.825.325.844	6.433.458.060
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19b	112.158.334	3.821.067.046
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**542.292.889.089**	**527.171.578.648**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**21.276.157.315**	**24.056.457.315**
Phải thu dài hạn khác	215	9	21.276.157.315	24.056.457.315
Tài sản cố định	**220**		**506.281.508.865**	**481.740.524.952**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	388.762.531.910	393.787.250.498
- Nguyên giá	*222*		*1.326.997.876.660*	*1.318.818.096.087*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(938.235.344.750)*	*(925.030.845.589)*
Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	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	399.355.409	545.914.253
- Nguyên giá	*228*		*3.197.099.393*	*3.197.099.393*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(2.797.743.984)*	*(2.651.185.140)*
Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**2.675.909.144**	**3.173.223.940**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	16	2.675.909.144	3.173.223.940
Tài sản dài hạn khác	**270**		**12.059.313.765**	**18.201.372.441**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	12.059.313.765	18.201.372.441
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.912.561.948.849**	**1.596.156.906.245**

Mẫu số B 01a - DN/HN

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

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.380.688.431.973**	**1.104.527.941.338**
Nợ ngắn hạn	**310**		**830.535.695.347**	**723.758.327.377**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	168.090.472.262	127.590.495.899
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	3.699.225.302	2.962.083.394
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19a	19.384.703.532	10.305.195.801
Phải trả người lao động	315		16.590.314.912	16.313.136.721
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	27.121.899.579	35.822.653.337
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		304.129.629	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	21	31.560.402.316	30.957.645.803
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22a	559.804.594.724	499.104.487.700
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.979.953.091	702.628.722
Nợ dài hạn	**330**		**550.152.736.626**	**380.769.613.961**
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18	481.464.898.120	321.807.921.725
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22b	64.778.788.601	53.496.453.384
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		3.909.049.905	5.465.238.852
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**23**	**531.873.516.876**	**491.628.964.907**
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		114.373.080.390	73.554.410.471
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*69.270.468.329*	*22.464.995.861*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*45.102.612.061*	*51.089.414.610*
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		*22.900.374.194*	*23.474.492.144*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.912.561.948.849**	**1.596.156.906.245**

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/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	25	850.292.707.102	907.826.978.569
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		850.292.707.102	907.826.978.569
Giá vốn hàng bán	11	26	737.802.817.401	786.434.568.040
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**112.489.889.701**	**121.392.410.529**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	1.597.078.881	5.715.289.198
Chi phí tài chính	23	28	39.476.859.092	34.389.839.186
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*27.835.498.556*	*26.145.156.954*
Chi phí bán hàng	25	29	14.598.240	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	18.025.081.053	60.662.547.967
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**56.570.430.197**	**32.055.312.574**
Thu nhập khác	31	31	1.142.193.437	5.329.266.930
Chi phí khác	32	32	356.207.736	2.829.496.092
Lợi nhuận khác	**40**		**785.985.701**	**2.499.770.838**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**57.356.415.898**	**34.555.083.412**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	13.760.110.734	6.688.462.842
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.556.188.947)	(224.801.518)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**45.152.494.111**	**28.091.422.088**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		45.726.612.061	27.525.770.560
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(574.117.950)	565.651.528
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**34**	**1.258**	**757**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**34**	**1.258**	**757**

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 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	***01***		***57.356.415.898***	***34.555.083.412***
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		19.108.705.583	17.606.366.189
Các khoản dự phòng	03		-	44.420.984.086
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		(1.026.599.027)	(81.287.842)
Chi phí đi vay	06		27.835.498.556	26.145.156.954
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***103.945.754.996***	***119.004.328.288***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(215.125.133.460)	(69.417.718.423)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(30.218.485.840)	116.609.582.812
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		194.516.862.564	40.529.826.461
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		5.693.002.744	6.191.780.316
Chi phí đi vay đã trả	14		(25.849.466.314)	(27.779.080.875)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.393.390.389)	(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***		***24.666.515.501***	***169.432.071.200***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.682.465.777)	(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 thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.026.599.027	26.287.842
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(76.969.066.750)***	***51.364.053.782***

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		359.996.441.014	302.662.138.132
Tiền trả nợ gốc vay	34		(307.782.886.207)	(340.178.084.776)
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***		***35.650.442.241***	***(56.209.698.924)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(16.652.109.008)**	**164.586.426.058**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5**	**209.466.326.193**	**161.673.884.096**
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**	**5**	**192.136.862.359**	**329.902.284.665**

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 B09a - DN/HN

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") thành lập và hoạt động theo Mã số doanh nghiệp số 4100258747 đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 06 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp và thay đổi lần thứ 26 ngày 05 tháng 08 năm 2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 26 ngày 05/08/2025 là 363.422.690.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi ba tỷ, bốn trăm hai mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng). Tương đương với 36.342.269 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là: 893 người (tại ngày 01/01/2026 là: 893 người).

Lĩnh vực kinh doanh và ngành sản xuất kinh doanh chính

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty:

Xây dựng, kinh doanh dịch vụ khách sạn, xuất khẩu lao động, sản xuất điện;

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 Trảm, 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

STT	Tên Các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
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
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 dựng 47	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 sở hữu trực tiếp:

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	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	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	100%	100%	Sản xuất điện
4	Công ty TNHH GBCons	Số Biên Cương, Quy Nhơn Nam, Gia Lai	100%	100%	Thi công xây dựng

Công ty con sở hữu gián tiếp:

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	67,7%	67,7%	Sản xuất điện

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Như đã trình bày tại thuyết minh số 4, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã lần đầu tiên áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, ghi nhận doanh thu, chi phí, xử lý chênh lệch tỷ giá cũng như thuyết minh và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2026.

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và kỳ kế toán

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ thành một chỉ tiêu hợp nhất thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cũng phải được trình bày thành chỉ tiêu hợp nhất trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. 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. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

4. Các chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này:

Các thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán: tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch của Công ty.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Công ty đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Công ty không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật. Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

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

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

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

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

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công của thành phẩm chưa nhập 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 chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 20
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 15

Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
- Phần mềm máy tính	03 - 08

Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tải sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và 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. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay được ghi trong hợp đồng thuê hoặc tỷ lệ lãi suất biên đi vay của Tổng Công ty.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Nhóm Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
- Máy móc, thiết bị	15
- Phương tiện vận tải	10

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

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ 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 kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 hợp nhất 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 đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính của Công ty được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Ghi nhận doanh thu, thu nhập

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

Doanh thu hoạt động xây dựng

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

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Giá vốn hàng bán

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

Chi phí tài chính

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin bộ phận

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

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Tiền mặt	9.339.237.895	8.762.940.217
- Tiền gửi không kỳ hạn	126.259.624.464	187.563.385.976
+ *Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Bình Định*	*9.798.793.409*	*96.102.440.363*
+ *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định*	*6.619.559.276*	*28.542.599.645*
+ *Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn*	*71.507.493.887*	*60.675.130.805*
+ *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*
+ *Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định*	*2.920.934.305*	*833.913.669*
- 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	**192.136.862.359**	**209.466.326.193**

(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.

6. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**197.823.042.550**	**133.906.879.755**
- Trả trước cho người bán khác	197.823.042.550	133.906.879.755
+ *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*
+ *Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Long Quân*	-	*8.745.619.370*
+ *Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Đức Anh*	-	*8.379.003.942*
+ *Công ty TNHH Thịnh Tiến*	-	*6.941.880.399*
+ *Các đối tượng khác*	*100.113.781.660*	*67.030.936.412*
Cộng	**197.823.042.550**	**133.906.879.755**

7. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	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 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*	-
+Tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn	*29.560.000.000*	*29.560.000.000*	-	-	-	-
+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*	-
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.

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 của khách hàng ngắn hạn	***392.218.536.106***	***(48.278.663.562)***	***278.528.014.280***	***(48.278.663.562)***
- Phải thu của khách hàng ngắn hạn các bên khác	392.218.536.106	(48.278.663.562)	278.528.014.280	(48.278.663.562)
+ Nam Neun 1 Hydropower Sole Co., Ltd.	*162.797.690.586*	-	*45.967.216.794*	-
+ BQL Dự án điện 1 - CN Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam	*28.529.784.116*	-	*33.136.617.128*	-
+ Công ty Cổ phần Tiên Thuận	*45.853.357.583*	-	*50.840.357.583*	-
+ 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 Đầu Tư Xây Dựng Thủy Lợi 1	*5.573.545.437*	-	*32.141.322.585*	-
+ 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 khoản phải thu khách hàng khác	*104.957.745.526*	*(3.772.250.704)*	*71.936.087.332*	*(3.772.250.704)*
Cộng	**392.218.536.106**	**(48.278.663.562)**	**278.528.014.280**	**(48.278.663.562)**

9. Phải thu khác

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (Trình bày lại) (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	*94.347.442.997*	-	*65.004.632.465*	-
- Tạm ứng	13.820.819.088	-	18.850.255.769	-
- Phải thu khác	80.526.623.909	-	46.154.376.696	-
+ 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 Xây dựng và Vận tải Bùi Gia	-	-	*4.246.378.359*	-
+ 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 Vận tải Xây dựng Công trình Hoàn Liệu	*5.486.336.486*	-	*2.246.858.012*	-
+ Các đối tượng khác	*51.042.928.850*	-	*36.290.451.165*	-
Dài hạn	***21.276.157.315***	-	***24.056.457.315***	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	21.276.157.315	-	24.056.457.315	-
+ Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH BIDV - Sumi Trust - CN	10.256.354.000	-	*6.036.654.000*	-
+ 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*	-
+ Các đối tượng khác	3.042.993.243	-	10.042.993.243	-
Cộng	**115.623.600.312**	-	**89.061.089.780**	-

10. Nợ xấu

Chỉ tiêu	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 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 Tư vấn Xây dựng 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)**

11. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	94.791.057.571	-	85.005.914.545	-
- Công cụ, dụng cụ	5.855.037.481	-	3.263.148.042	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	344.766.152.429	-	326.742.844.966	-
- Hàng hóa	401.253.634	-	583.107.722	-
Cộng	**445.813.501.115**	**-**	**415.595.015.275**	**-**

(*) Chi tiết các dự án:

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Công trình Nam Neun	223.890.493.286	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	**344.766.152.429**	**326.742.844.966**

12. Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	***510.057.786***	***61.001.854***
+ *Công cụ dụng cụ xuất dùng*	*460.057.786*	*11.001.854*
+ *Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác*	*50.000.000*	*50.000.000*
Dài hạn	***12.059.313.765***	***18.201.372.441***
+ *Công cụ dụng cụ xuất dùng*	*7.091.506.501*	*6.929.955.355*
+ *Chi phí giải phóng mặt bằng Phước An (*)*	*2.542.921.112*	*2.764.044.686*
+ *Bảo hiểm công trình Nam Neun 1*	*1.970.725.315*	*7.882.901.251*
+ *Chi phí lán trại công trình Trị An*	*454.160.837*	*624.471.149*
Cộng	**12.569.371.551**	**18.262.374.295**

(*) 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), thời gian phân bổ là 15 năm kể từ ngày 31/03/2016.

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	323.374.752.273	799.977.594.160	174.767.666.057	20.698.083.597	1.318.818.096.087
Mua trong kỳ	-	*5.635.294.402*	*1.143.776.364*	*1.494.521.211*	*8.273.591.977*
Đầu tư XDCB hoàn thành	*1.735.356.778*	-	-	-	*1.735.356.778*
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(1.829.168.182)*	-	*(1.829.168.182)*
Số dư cuối kỳ	**325.110.109.051**	**805.612.888.562**	**174.082.274.239**	**22.192.604.808**	**1.326.997.876.660**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	(75.274.502.604)	(663.699.568.213)	(170.346.964.703)	(15.709.810.069)	(925.030.845.589)
Khấu hao trong kỳ	*(6.024.261.612)*	*(6.631.107.182)*	*(2.004.387.183)*	*(373.911.366)*	*(15.033.667.343)*
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*1.829.168.182*	-	*1.829.168.182*
Số dư cuối kỳ	**(81.298.764.216)**	**(670.330.675.395)**	**(170.522.183.704)**	**(16.083.721.435)**	**(938.235.344.750)**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	248.100.249.669	136.278.025.947	4.420.701.354	4.988.273.528	393.787.250.498
Tại ngày cuối kỳ	**243.811.344.835**	**135.282.213.167**	**3.560.090.535**	**6.108.883.373**	**388.762.531.910**

- 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 284.947.986.217 đồng (tại 01/01/2026 là 292.889.502.029 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 651.727.603.086 đồng (tại 01/01/2026 là 656.396.715.795 đồng).

14. 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**

15. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	3.197.099.393	3.197.099.393
Số dư cuối kỳ	**3.197.099.393**	**3.197.099.393**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	(2.651.185.140)	*(2.651.185.140)*
Khấu hao trong kỳ	*(146.558.844)*	*(146.558.844)*
Số dư cuối kỳ	(2.797.743.984)	(2.797.743.984)
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	545.914.253	545.914.253
Tại ngày cuối kỳ	**399.355.409**	**399.355.409**

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. 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
Xây dựng cơ bản dở dang	**2.675.909.144**	**2.675.909.144**	**3.173.223.940**	**3.173.223.940**
- XDCB	2.675.909.144	2.675.909.144	3.173.223.940	3.173.223.940
+ Sửa chữa khách sạn Hải Âu (*)	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**

(*) 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 là 1.997.708.902 đồng.

17. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả người bán ngắn hạn	*168.090.472.262*	*127.590.495.899*
- Phải trả người bán ngắn hạn là các bên khác	168.090.472.262	127.590.495.899
+ *Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 3*	*20.767.948.617*	*19.694.391.931*
+ *SOMXAY PETROLEUM DISTRIBUTION SOLE CO.,LTD*	*30.997.690.846*	-
+ *Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Bùi Gia*	-	*12.676.741.176*
+ *Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nông nghiệp Sơn Vũ*	-	*6.179.872.000*
+ *Công ty Cổ phần Sông Đà 5*	-	-
+ *Các nhà cung cấp khác*	*116.324.832.799*	*89.039.490.792*
Cộng	**168.090.472.262**	**127.590.495.899**

18. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	***3.699.225.302***	***2.962.083.394***
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên khác	3.699.225.302	2.962.083.394
+ *Các đối tượng khác*	*3.699.225.302*	*2.962.083.394*
Người mua trả tiền trước dài hạn	***481.464.898.120***	***321.807.921.725***
+ *Nam Neun 1 Hydropower Sole Co., Ltd.*	*107.488.642.866*	*20.413.561.471*
+ *Ban QLDA 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 Điện 3 - Chi nhánh Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam*	-	*27.448.839.073*
+ *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*
+ *Ban Quản Lý Đầu Tư và Xây Dựng Thủy Lợi 1*	-	*44.006.188.000*
+ *Công ty CP Xây dựng Đô thị Hồng Hà Số 1 Việt Nam*	-	*28.221.524.524*
+ *Các đối tượng khác*	*124.734.255.254*	*31.241.808.657*
Cộng	**485.164.123.422**	**324.770.005.119**

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

19a. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Khoản mục	Số đầu kỳ (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
Phải nộp - Ngắn hạn	**10.305.195.801**	**32.110.540.743**	**23.031.033.012**	**19.384.703.532**
- Thuế GTGT đầu ra	3.278.894.902	9.606.365.399	10.532.930.293	2.352.330.008
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	182.987.061	9.995.432.086	7.393.390.389	2.785.028.758
- Thuế thu nhập cá nhân	3.065.393.828	4.159.122.970	6.334.222	7.218.182.576
- Thuế tài nguyên	626.765.168	4.350.952.946	1.914.826.961	3.062.891.153
- 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	-	297.278.000	297.278.000	-
Cộng	**10.305.195.801**	**32.110.540.743**	**23.031.033.012**	**19.384.703.532**

19b. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

Khoản mục	Số đầu kỳ (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
Phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.764.678.648	3.764.678.648	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân người nước ngoài	20.614.105	39.219.683	82.473.633	63.868.055
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	35.774.293	-	12.515.986	48.290.279
Cộng	**3.821.067.046**	**3.803.898.331**	**94.989.619**	**112.158.334**

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

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	*27.121.899.579*	*35.822.653.337*
- 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*
- Chi phí lãi vay phải trả	22.573.854.245	20.587.822.003
Cộng	**27.121.899.579**	**35.822.653.337**

21. Phải trả phải nộp khác

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	***31.560.402.316***	***30.957.645.803***
- Kinh phí công đoàn	179.712.444	67.518.135
- Bảo hiểm xã hội	2.068.140.050	27.200.000
- Bảo hiểm y tế	377.488.800	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	162.188.000	-
- 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
- Tạm ứng (dư có)	-	5.476.344.052
- Các khoản phải trả khác	23.101.073.390	17.258.765.642
Cộng	**31.560.402.316**	**30.957.645.803**

22. Vay và nợ thuê tài chính

22a. 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**	**499.104.487.700**
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 (1a)	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
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	***4.490.000.000***	***5.700.000.000***	***1.210.000.000***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (1b)	-	4.490.000.000	5.700.000.000	1.210.000.000
Cộng	**559.804.594.724**	**401.115.770.580**	**335.209.111.339**	**499.104.487.700**

22b. *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	*64.778.788.601*	*36.332.000.000*	*25.049.664.783*	*53.496.453.384*
Vay dài hạn ngân hàng	**27.441.026.944**	-	**4.490.000.000**	**31.931.026.944**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (1b)	*27.441.026.944*	-	*4.490.000.000*	*31.931.026.944*
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	**64.778.788.601**	**36.332.000.000**	**25.049.664.783**	**53.496.453.384**

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

(1a) 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.

(1b) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định theo hợp đồng tín dụng số 01/2013/HDDH ngày 08/07/2013 và "Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2013/HDDH ngày 08/07/2013" ngày 31/08/2017 tại Công ty Cổ phần Thủy điện Văn Phong. Tổng số tiền vay: 86.000.000.000 đồng.

- Mục đích: Thanh toán một phần chi phí dự án thủy điện Văn Phong.
- Thời hạn: Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31/12/2028 theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2013/HDDH ngày 08/07/2013.
- Lãi suất: Lãi suất áp dụng tại thời điểm ký hợp đồng là 13%/ năm điều chỉnh 3 tháng 1 lần, lãi suất quá hạn 120% lãi trong hạn

(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.

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.

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.

(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.

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**363.422.690.000**	**1.833.878.094**	**29.343.494.198**	**22.715.354.861**	**22.499.147.154**	**439.814.564.307**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	52.249.414.610	975.344.990	53.224.759.600
- Phân phối các quỹ	-	-	-	(1.410.359.000)	-	(1.410.359.000)
+ Trích thù lao HĐQT 2023	-	-	-	*(250.359.000)*	-	*(250.359.000)*
+ Trích thù lao HĐQT 2025	-	-	-	*(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**	**73.554.410.471**	**23.474.492.144**	**491.628.964.907**
- Lãi trong kỳ này				45.726.612.061	(574.117.950)	45.152.494.111
- Phân phối các quỹ (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 2026	-	-	-	*(624.000.000)*	-	*(624.000.000)*
+ Trích thù lao HĐQT 2025	-	-	-	(104.000.000)	-	*(104.000.000)*
- Giảm khác	-	-	-	11.027	-	11.027
Số dư cuối kỳ	**363.422.690.000**	**1.833.878.094**	**29.343.494.198**	**114.373.080.390**	**22.900.374.194**	**531.873.516.876**

(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.

23b. *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ 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%**

23c. *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối, cổ tức*

	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	-	-

23d. *Cổ phiếu*

	Số cuối kỳ CP	Số đầu kỳ CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.342.269	36.342.269
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.342.269	36.342.269
+ *Cổ phiếu phổ thông*	*36.342.269*	*36.342.269*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.342.269	36.342.269
+ *Cổ phiếu phổ thông*	*36.342.269*	*36.342.269*

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP): 10.000 đồng*

24. 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

25. 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 du lịch, khách sạn, dịch vụ khác	52.844.607.844	50.859.232.235
- Doanh thu sản xuất điện	12.346.658.768	10.333.664.589
- Doanh thu khác	43.047.509.165	30.158.699.437
Cộng	**850.292.707.102**	**907.826.978.569**

26. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn hoạt động xây dựng	666.972.698.126	708.141.920.303
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	50.396.244.249	46.657.404.399
- Giá vốn sản xuất điện	8.034.384.965	7.525.567.175
- Giá vốn hoạt động khác	12.399.490.061	24.109.676.163
Cộng	**737.802.817.401**	**786.434.568.040**

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.039.494.144	26.287.842
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	557.584.737	2.047.026.845
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	3.641.974.511
Cộng	**1.597.078.881**	**5.715.289.198**

28. Chi phí tài chính

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí lãi vay	27.835.498.556	26.145.156.954
- Phí bảo lãnh ngân hàng	8.398.858.419	7.427.126.595
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.559.330.754	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	671.733.986	-
- Chi phí tài chính khác	11.437.377	817.555.637
Cộng	**39.476.859.092**	**34.389.839.186**

29. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**18.025.081.053**	**60.662.547.967**
- Chi phí nhân viên quản lý	11.293.193.266	8.394.913.279
- Chi phí đồ dùng văn phòng	712.447.966	541.841.148
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	424.797.610	405.906.828
- Thuế, phí và lệ phí	75.435.306	413.306.132
- Chi phí dự phòng	-	45.490.342.917
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.118.126.333	2.684.061.462
- Chi phí bằng tiền khác	2.401.080.572	2.732.176.201
b) Các khoản chi phí bán hàng	**14.598.240**	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.598.240	-
Cộng	**18.039.679.293**	**60.662.547.967**

30. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí nguyên vật liệu	240.954.662.401	166.951.115.830
- Chi phí nhân công	102.000.780.461	99.707.662.120
- Khấu hao tài sản cố định	19.108.705.583	17.606.366.189
- Thuế, phí, lệ phí	75.435.306	2.956.701.228
- Chi phí sử dụng máy thi công	79.832.435.664	74.352.930.380
- Hoàn nhập/trích lập dự phòng	-	45.490.342.917
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	298.109.305.094	240.343.904.396
- Chi phí bằng tiền khác	19.683.606.311	39.019.270.411
Cộng	**759.764.930.820**	**686.428.293.471**

31. Thu nhập khác

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	388.550.000	536.589.166
- Tiền phạt thu được	82.644.000	4.111.720.032
- Thu hồi công nợ phải thu đã xóa sổ	-	350.000.000
- Các khoản khác	670.999.437	330.957.732
Cộng	**1.142.193.437**	**5.329.266.930**

32. Chi phí khác

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	22.705.036
- Các khoản chậm nộp thuế	14.915.111	1.131.723.366
- Các khoản chi phí khác	341.292.625	1.675.067.690
Cộng	**356.207.736**	**2.829.496.092**

33. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	13.724.632.184	6.688.462.842
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty con	35.478.550	-
Chi phí thuế TNDN	**13.760.110.734**	**6.688.462.842**

(*) 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.

34. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	45.726.612.061	27.525.770.560
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	45.726.612.061	27.525.770.560
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	36.342.269	36.342.269
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**1.258**	**757**

Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35. Báo cáo bộ phận

	Thi công xây lắp VND	Dịch vụ khách sạn, du lịch VND	Hoạt động sản xuất điện VND	Các hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn công ty VND
KẾT QUẢ KINH DOANH					
Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ ra bên ngoài	742.053.931.325	52.844.607.844	12.346.658.768	43.047.509.165	850.292.707.102
Giá vốn của các bộ phận	666.972.698.126	50.396.244.249	8.034.384.965	12.399.490.061	737.802.817.401
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**75.081.233.199**	**2.448.363.595**	**4.312.273.803**	**30.648.019.104**	**112.489.889.701**
TÀI SẢN					
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	43.649.689.496	-	-	-	43.649.689.496
Tài sản bộ phận	1.405.055.507.920	100.059.583.516	23.378.005.525	81.509.088.897	1.610.002.185.858
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	258.910.073.495
Tổng tài sản	**1.448.705.197.416**	**100.059.583.516**	**23.378.005.525**	**81.509.088.897**	**1.912.561.948.849**
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ phải trả của các bộ phận	656.444.531.785	46.748.022.467	10.922.247.416	38.081.197.074	752.195.998.743
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	628.492.433.230
Tổng nợ phải trả	**656.444.531.785**	**46.748.022.467**	**10.922.247.416**	**38.081.197.074**	**1.380.688.431.973**

36. Cam kết thuê 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 18/6/1999 của UBND tỉnh)	Xây dựng khách sạn, văn phòng	Từ 1996 đến 2046	1.094,47	202.258.056
Tòa nhà 11 Biên Cương (Hợp đồng số: 139/2006/HĐ-TĐ ngày 28/08/2006 giữa Sở TN&MT với Công ty CP Xây dựng 47)	Xây dựng nhà cho CBCNV	Từ 2013 đến 2036	181,3	21.320.880
Tòa nhà 71 Biên Cương (Hợp đồng số: 140/2006/HĐ-TĐ ngày 28/08/2006 giữa Sở TN&MT với Công ty CP Xây dựng 47)	Xây dựng nhà cho CBCNV	Từ 2013 đến 2036	101,1	17.324.496
Khách sạn Hải Âu (Quyết định số: 2360/QĐ-UB ngày 19/07/1999; 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		1.064,5	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 27/4/2023 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 thuê đất, tiền chậm nộp của năm 2022 về trước.

37. Thông tin về các bên liên quan

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

Giao dịch các bên liên quan

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

	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

Số dư các 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

38. Thông tin khác

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

Theo Công văn số 2830/CCTTP-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 thuyền, 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.

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.

39. 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.

40. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 30/6/2025 đã được soát xét. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 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 AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED

www.uhy.vn

Auditing | Accounting | Tax | Consulting | Training