UHY
Connect to possibility

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Thành viên độc lập của hãng UHY Quốc Tế

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47
Ký ngày: 27/2/2026 14:02:14

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Tháng 02 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Kế toán trưởng

Ông Hồ Đình Phong

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này là ông Dương Minh Quang.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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.

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 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 47

Dương Minh Quang
Tổng Giám đốc
Gia Lai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

UHY
Connect to possibility

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: 110/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng 47
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 26 tháng 02 năm 2026, từ trang 06 đến trang 51 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Bùi Minh Đức	**Trần Thanh Tùng**
Giám đốc kiểm toán	**Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5586-2026-112-1	Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4051-2022-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2026

Mẫu số B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.068.985.327.597**	**1.358.472.096.845**
I. Tiền và các khoản tương đương tiề	**110**	**4**	**209.466.326.193**	**161.673.884.096**
1. Tiền	111		196.326.326.193	159.135.884.096
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.140.000.000	2.538.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**23.475.200.000**	**113.150.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		23.475.200.000	113.150.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**410.133.259.169**	**390.220.728.476**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	278.528.014.280	257.064.886.702
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	133.906.879.755	100.642.672.541
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	65.004.632.465	55.511.092.034
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(67.306.267.331)	(22.997.922.801)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**10**	**415.595.015.275**	**693.297.966.711**
1. Hàng tồn kho	141		415.595.015.275	693.297.966.711
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.315.526.960**	**129.517.562**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	61.001.854	30.197.256
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.433.458.060	88.962.319
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	3.821.067.046	10.357.987
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**527.171.578.648**	**514.737.798.713**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**24.056.457.315**	**26.678.657.315**
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	24.056.457.315	26.678.657.315
II. Tài sản cố định	**220**		**481.740.524.952**	**470.091.251.981**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	393.787.250.498	366.452.087.825
- Nguyên giá	*222*		*1.318.818.096.087*	*1.258.875.527.901*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(925.030.845.589)*	*(892.423.440.076)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	87.407.360.201	102.800.132.215
- Nguyên giá	*225*		*111.838.867.366*	*124.957.200.262*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		*(24.431.507.165)*	*(22.157.068.047)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	545.914.253	839.031.941
- Nguyên giá	*228*		*3.197.099.393*	*3.197.099.393*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(2.651.185.140)*	*(2.358.067.452)*
III. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**3.173.223.940**	**1.451.381.384**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	3.173.223.940	1.451.381.384
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**18.201.372.441**	**16.516.508.033**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	18.201.372.441	16.516.508.033
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**1.596.156.906.245**	**1.873.209.895.558**

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.104.527.941.338**	**1.433.395.331.251**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**723.758.327.377**	**996.452.578.322**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	127.590.495.899	198.386.494.701
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	2.962.083.394	16.430.716.376
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	10.305.195.801	18.653.533.519
4. Phải trả người lao động	314		16.313.136.721	36.091.998.689
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	35.822.653.337	36.784.152.712
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	30.957.645.803	56.454.242.603
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	499.104.487.700	631.090.793.719
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		702.628.722	2.560.646.003
II. Nợ dài hạn	**330**		**380.769.613.961**	**436.942.752.929**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	321.807.921.725	369.692.630.325
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	53.496.453.384	61.398.955.552
3. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341		5.465.238.852	5.851.167.052
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**491.628.964.907**	**439.814.564.307**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**22**	**491.628.964.907**	**439.814.564.307**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		363.422.690.000	363.422.690.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*363.422.690.000*	*363.422.690.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.833.878.094	1.833.878.094
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		29.343.494.198	29.343.494.198
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		73.554.410.471	22.715.354.861
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*22.464.995.861*	*19.790.165.596*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*51.089.414.610*	*2.925.189.265*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23.474.492.144	22.499.147.154
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.596.156.906.245**	**1.873.209.895.558**

Gia Lai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

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

Mẫu số B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**1.666.852.675.430**	**943.790.939.631**
2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**1.666.852.675.430**	**943.790.939.631**
3. Giá vốn hàng bán	**11**	**25**	**1.470.264.953.963**	**859.945.260.933**
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**196.587.721.467**	**83.845.678.698**
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	10.994.964.190	23.252.923.853
6. Chi phí tài chính	22	27	64.735.215.639	63.918.547.802
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*47.892.787.432*	*57.034.803.039*
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	79.021.684.858	41.898.983.224
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**63.825.785.160**	**1.281.071.525**
9. Thu nhập khác	31	29	9.217.095.279	18.211.585.465
10. Chi phí khác	32	30	5.532.310.909	9.395.848.223
11. Lợi nhuận khác	**40**		**3.684.784.370**	**8.815.737.242**
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**67.510.569.530**	**10.096.808.767**
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	14.671.738.130	6.262.445.422
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33	(385.928.200)	83.938.572
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**53.224.759.600**	**3.750.424.773**
16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		52.249.414.610	3.909.189.265
17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		975.344.990	(158.764.492)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**34**	**1.438**	**108**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**34**	**1.438**	**108**

Gia Lai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

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

Mẫu số B03-DN/HN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**67.510.569.530**	**10.096.808.767**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT, LTTM	02		36.163.469.499	42.484.930.612
Các khoản dự phòng	03		45.027.905.138	18.876.525.010
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		451.100.936	(6.240.644.941)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(1.471.028.858)	(18.721.537.427)
Chi phí lãi vay	06		47.892.787.432	57.034.803.039
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***195.574.803.677***	***103.530.885.060***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(74.072.348.540)	(13.129.853.240)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		277.702.951.436	162.334.092.525
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(180.795.274.369)	94.312.698.368
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.715.669.006)	1.924.376.632
Tiền lãi vay đã trả	14		(49.729.553.287)	(52.915.725.592)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(18.903.074.241)	(9.272.844.530)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		7.220.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.865.237.281)	(464.858.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***146.203.818.389***	***286.318.771.223***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(29.849.946.173)	(10.458.144.378)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		298.636.364	1.713.989.899
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(163.159.200.000)	(113.150.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		252.834.000.000	2.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.617.042.640	17.007.547.528
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***64.740.532.831***	***(102.886.606.951)***

Mẫu số B03-DN/HN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		561.215.449.369	420.423.280.591
Tiền trả nợ gốc vay	34		(691.105.941.492)	(433.545.700.762)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(32.764.316.064)	(30.702.266.645)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(162.654.808.187)***	***(43.824.686.816)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**48.289.543.033**	**139.607.477.456**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**161.673.884.096**	**13.954.166.449**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(497.100.936)	8.112.240.191
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**209.466.326.193**	**161.673.884.096**

Gia Lai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (sau đây gọi tắt là "Công ty") thành lập và hoạt động theo Mã số doanh nghiệp số 4100258747 đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 06 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Gia Lai cấp và thay đổi lần thứ 26 ngày 05 tháng 08 năm 2025.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là: 893 người (tại ngày 01/01/2025 là: 654 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty:

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

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

- Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, giao thông, công nghiệp, dân dụng.
- Khai thác, vận chuyển vật liệu xây dựng.
- Dịch vụ thí nghiệm kiểm tra độ bền cơ học bê tông kết cấu.
- Đại tu xe máy thi công.
- Sản xuất, phục hồi phụ kiện cơ khí, sản xuất các sản phẩm cơ khí công trình.
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, rượu, thuốc lá, dịch vụ Massage.
- Đại lý rượu, bia, nước giải khát. Đại lý dịch vụ Internet.
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế; các dịch vụ du lịch khác.
- Đại lý thu đổi ngoại tệ.
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ.
- Tổ chức hội nghị, hội thảo.
- Dịch vụ quảng cáo.
- Đại lý bán vé máy bay, tàu hoả.
- Tư vấn du học.
- Kinh doanh vận chuyển khách bằng ô tô theo hợp đồng.
- Kinh doanh dịch vụ thể thao, giải trí trên biển.
- Hoạt động dạy nghề.
- Thi công khoan phụt vữa và xử lý nền móng công trình.
- Dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con và Văn phòng đại diện bao gồm:

Các Chi nhánh và Văn phòng đại diện:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ
1	Khách sạn Hải Âu - Chi nhánh	Số 489 An Dương Vương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam
2	Văn phòng đại diện Thanh Hóa	Làng Co Me, xã Trung Sơn, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam
3	Văn phòng đại diện Lâm Đồng	Tổ Phú Thuận 3, Xã D'Ran, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
4	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - Đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.	Phòng 601, Tòa nhà DMA, số 45 Đinh Tiên Hoàng, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
5	Công trình xây dựng đê chắn sóng thuộc Dự án Làng cá Tam Quan - Đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế	Phường Tam Quan, tỉnh Gia Lai, Việt Nam
6	Công trường kênh Chính Nam Đồng Cam - Đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế	Kênh chính Nam Đồng Cam, phường Hòa Hiệp, tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
7	Ban điều hành thi công gói thầu 14/XL-TB thuộc dự án hồ chứa nước Ngòi Giành - VPĐD Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Xóm Dùng, xã Trung Sơn, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam
8	Ban điều hành thi công gói thầu 05 - XL, dự án Hồ chứa nước Đồng Mít - VPĐD Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn 6, xã An Lão, tỉnh Gia Lai, Việt Nam
9	Ban điều hành cụm công trình cửa xả - Dự án Thủy điện Tích năng - Bác Ái - VPĐD Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Ma Ty, xã Bác Ái Tây, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
10	Ban Chỉ huy Công trường Thủy điện Hòa Bình mở rộng - VPĐD Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Tổ 8, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam
11	Xí nghiệp Phước An - Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn An Hòa 1, xã Tuy Phước 1, tỉnh Gia Lai, Việt Nam
12	Ban Chỉ huy Công trường 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, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
13	Ban Chỉ Huy Công Trường Hòa Phát - Văn Phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng 47	Thôn Đông Lỗ, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

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

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. 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 năm 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 được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 của Công ty và các công ty con cũng phải được trình bày thành chỉ tiêu hợp nhất biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành công trình và các chi phí ước tính để nghiệm thu công trình.

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

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

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

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

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

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH (TIẾP)

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

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

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

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

3.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
- Máy móc, thiết bị	03 - 20

3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP)

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

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 tháng đến 05 năm.

3.12 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua;

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

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

3.13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

3.14 VAY VÀ NỢ PHẢI TRẢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay 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.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay 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.

3.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

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

3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa (tiếp)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Doanh thu hoạt động xây dựng

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

3.18 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

3.19 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

3.20 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.21 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

3.22 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

3.23 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	8.762.940.217	8.094.366.674
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	187.563.385.976	151.041.517.422
- Các khoản tương đương tiền (*)	13.140.000.000	2.538.000.000
Cộng	**209.466.326.193**	**161.673.884.096**

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

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**278.528.014.280**	**(48.278.663.562)**	**257.064.886.702**	**(13.462.099.758)**
- BQL Dự án điện 1 - CN Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam	33.136.617.128	-	71.579.949.786	-
- Công ty Cổ phần Tiên Thuận	50.840.357.583	-	51.782.357.583	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh	28.714.392.040	(28.714.392.040)	44.321.716.660	(8.377.511.662)
- Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng Thủy Lợi 1	32.141.322.585	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	-	-	27.735.249.507	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Đa Nhim - Hàm Thuận - Đa Mi	15.792.020.817	(15.792.020.818)	15.904.458.597	-
- Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Phú Yên	2.521.886.000	-	13.981.019.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 510	1.481.321.000	-	13.451.333.000	-
- Các đối tượng khác	113.900.097.127	(3.772.250.704)	18.308.802.569	(5.084.588.096)
Cộng	**278.528.014.280**	**(48.278.663.562)**	**257.064.886.702**	**(13.462.099.758)**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**133.906.879.755**	**(19.027.603.769)**	**100.642.672.541**	**(9.535.823.043)**
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 3	-	-	27.210.037.795	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trường Thành	17.497.083.000	-	17.497.083.000	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại dịch vụ Tân Khang	13.141.393.632	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Minh Thành	12.170.963.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Long Quân	8.745.619.370	-	8.745.619.370	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Đức Anh	8.379.003.942	(8.379.003.942)	8.379.003.942	-
- Công ty TNHH Thịnh Tiến	6.941.880.399	-	6.875.510.863	-
- Các đối tượng khác	67.030.936.412	(10.648.599.827)	31.935.417.571	(9.535.823.043)
Cộng	**133.906.879.755**	**(19.027.603.769)**	**100.642.672.541**	**(9.535.823.043)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**65.004.632.465**	-	**55.511.092.034**	-
- Tạm ứng	18.850.255.769	-	23.333.042.046	-
+ *Ông Chu Quốc Dần*	*221.061.266*	-	16.786.000	-
+ *Ông Hồ Đình Phong*	*58.864.638*	-	*2.654.863.699*	-
+ *Ông Nguyễn Trung Tình*	*10.444.560*	-	*1.354.642.702*	-
+ *Ông Lê Văn Cường*	*455.021.153*	-	*530.140.492*	-
+ *Các đối tượng khác*	*18.104.864.152*	-	*18.776.609.153*	-
- Các khoản phải thu khác	46.154.376.696	-	32.178.049.988	-
+ *Công ty TNHH Thi công, Sửa chữa - Xây dựng SANJALERN*	*3.414.457.289*	-	*5.745.770.917*	-
+ *Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Bùi Gia*	*4.246.378.359*	-	-	-
+ *Công ty TNHH Xây dựng Phát triển Trung Văn*	-	-	*2.151.532.017*	-
+ *Công ty cho Thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust - Chi nhánh Hồ Chí Minh*	*1.770.516.338*	-	*1.564.563.547*	-
+ *Công ty TNHH cho Thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam*	*516.588.445*	-	*879.334.189*	-
+ *Công ty TNHH Vận tải Xây dựng Công trình Hoàn Liệu*	*2.246.858.012*	-	-	-
+ *Các đối tượng khác*	*33.959.578.253*	-	*21.836.849.318*	-
Dài hạn	**24.056.457.315**	-	**26.678.657.315**	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	24.056.457.315	-	26.678.657.315	
+ *Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH BIDV - Sumi Trust - CN TP HCM*	*4.536.654.000*	-	*7.658.854.000*	-
+ *Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Bình Định*	*3.789.644.072*	-	*3.789.644.072*	-
+ *Công ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam*	*2.580.666.000*	-	*2.580.666.000*	-
+ *Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease*	*1.606.500.000*	-	*1.606.500.000*	-
+ *Các đối tượng khác*	*10.042.993.243*	-	*11.042.993.243*	-
Cộng	**89.061.089.780**	-	**82.189.749.349**	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. NỢ XẤU

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi	**67.318.701.743**	**12.434.412**	**(67.306.267.331)**	**83.113.152.559**	**60.115.229.758**	**(22.997.922.801)**
+ *Công ty Cổ phần Vĩnh Sơn - Sông Hinh*	*28.714.392.040*	-	*(28.714.392.040)*	*44.321.716.660*	*35.944.204.998*	*(8.377.511.662)*
+ *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*	-
+ *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)*
+ *Công ty TNHH Đông Hà*	*1.011.640.000*	-	*(1.011.640.000)*	*1.011.640.000*	-	*(1.011.640.000)*
+ *Trung tâm công nghệ phần mềm Thủy lợi*	*1.200.000.000*	-	*(1.200.000.000)*	*1.200.000.000*	-	*(1.200.000.000)*
+ *Các đối tượng khác*	*9.328.897.343*	*12.434.412*	*(9.316.462.931)*	*9.516.023.539*	-	*(9.516.023.539)*
Tổng cộng	**67.318.701.743**	**12.434.412**	**(67.306.267.331)**	**83.113.152.559**	**60.115.229.758**	**(22.997.922.801)**

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	85.005.914.545	-	36.159.372.981	-
- Công cụ, dụng cụ	3.263.148.042	-	1.445.847.061	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	326.742.844.966	-	655.237.387.775	-
- Hàng hóa	583.107.722	-	455.358.894	-
Cộng	**415.595.015.275**	-	**693.297.966.711**	-

10. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

(*) Chi tiết các dự án dở dang

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**61.001.854**	**30.197.256**
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	11.001.854	30.197.256
- Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	50.000.000	-
Dài hạn	**18.201.372.441**	**16.516.508.033**
- Công cụ dụng cụ	6.929.955.355	5.686.302.694
- Hệ thống ván khuôn hầm, hệ thống ống thông gió công trình Hòa Bình	-	7.402.102.220
- Chi phí giải phóng mặt bằng Phước An (*)	2.764.044.686	3.206.291.834
- Chi phí lán trại công trình Hòa Bình	-	221.811.285
- Bảo hiểm công trình Nam Neun 1	7.882.901.251	-
- Chi phí lán trại công trình Trị An	624.471.149	-
Cộng	**18.262.374.295**	**16.546.705.289**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2025	**323.374.752.273**	**743.182.366.180**	**173.548.765.330**	**18.769.644.118**	**1.258.875.527.901**
- Mua trong năm	-	24.451.078.147	1.218.900.727	1.928.439.479	27.598.418.353
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.349.013.809)	-	-	(2.349.013.809)
- Tăng khác (*)	-	34.693.163.642	-	-	34.693.163.642
31/12/2025	**323.374.752.273**	**799.977.594.160**	**174.767.666.057**	**20.698.083.597**	**1.318.818.096.087**
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2025	**(68.741.535.180)**	**(639.380.109.151)**	**(169.061.261.826)**	**(15.240.533.919)**	**(892.423.440.076)**
- Khấu hao trong năm	(6.532.967.424)	(16.199.696.045)	(1.285.702.877)	(469.276.150)	(24.487.642.496)
- Thanh lý, nhượng bán	-	988.507.180	-	-	988.507.180
- Tăng khác (*)	-	(9.108.270.197)	-	-	(9.108.270.197)
31/12/2025	**(75.274.502.604)**	**(663.699.568.213)**	**(170.346.964.703)**	**(15.709.810.069)**	**(925.030.845.589)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	**254.633.217.093**	**103.802.257.029**	**4.487.503.504**	**3.529.110.199**	**366.452.087.825**
31/12/2025	**248.100.249.669**	**136.278.025.947**	**4.420.701.354**	**4.988.273.528**	**393.787.250.498**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2025 số tiền là 292.889.502.029 đồng (tại ngày 01/01/2025 số tiền là 315.516.083.617 đồng).

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 số tiền là 656.396.715.795 đồng (tại ngày 01/01/2025 số tiền là 635.812.636.647 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	**3.197.099.393**	**3.197.099.393**
31/12/2025	**3.197.099.393**	**3.197.099.393**
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2025	**(2.358.067.452)**	**(2.358.067.452)**
- Khấu hao trong năm	(293.117.688)	(293.117.688)
31/12/2025	**(2.651.185.140)**	**(2.651.185.140)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	**839.031.941**	**839.031.941**
31/12/2025	**545.914.253**	**545.914.253**

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**127.590.495.899**	**127.590.495.899**	**198.386.494.701**	**198.386.494.701**
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 3	19.694.391.931	19.694.391.931	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Bùi Gia	12.676.741.176	12.676.741.176	4.123.516.956	4.123.516.956
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Nông nghiệp Sơn Vũ	6.179.872.000	6.179.872.000	7.179.872.000	7.179.872.000
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Phát triển Trường Phát	-	-	22.651.629.994	22.651.629.994
- Công ty Cổ phần Kim khí Miền Trung	-	-	16.192.514.259	16.192.514.259
- Công ty TNHH Tuân Lộc	-	-	7.485.184.999	7.485.184.999
- Công ty Cổ phần Sông Đà 5	-	-	5.988.896.217	5.988.896.217
- Các nhà cung cấp khác	89.039.490.792	89.039.490.792	134.764.880.276	134.764.880.276
Cộng	**127.590.495.899**	**127.590.495.899**	**198.386.494.701**	**198.386.494.701**

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**2.962.083.394**	**16.430.716.376**
- Công ty TNHH Tân Lập	-	13.605.707.000
- Các đối tượng khác	2.962.083.394	2.825.009.376
Dài hạn	**321.807.921.725**	**369.692.630.325**
- Nam Neun 1 Hydropower Sole Co., Ltd.	20.413.561.471	290.256.439.643
- 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
- Công ty Cổ phần Sông Đà 5	-	6.355.651.880
- 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	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	31.241.808.657	9.980.538.802
Cộng	**324.770.005.119**	**386.123.346.701**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	8.472.449.821	51.559.870.655	56.753.425.574	3.278.894.902
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.966.242.467	15.119.818.835	18.903.074.241	182.987.061
- Thuế thu nhập cá nhân	3.163.934.963	1.937.183.465	2.035.724.600	3.065.393.828
- Thuế tài nguyên	577.525.618	2.235.662.040	2.186.422.490	626.765.168
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.652.841.949	2.399.791.495	1.735.462.867	2.317.170.577
- Thuế bảo vệ môi trường	820.538.701	13.445.564	-	833.984.265
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	14.526.199	14.526.199	-
	18.653.533.519	**73.280.298.253**	**81.628.635.971**	**10.305.195.801**

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	3.764.678.648	3.764.678.648
- Thuế thu nhập cá nhân nước ngoài	10.357.987	47.443.198	57.699.316	20.614.105
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	17.543.350	53.317.643	35.774.293
	10.357.987	**64.986.548**	**3.875.695.607**	**3.821.067.046**

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.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**35.822.653.337**	**36.784.152.712**
- Chi phí lãi vay	20.587.822.003	22.424.587.858
- Trích trước chi phí vật tư công trình	15.234.831.334	14.359.564.854
Cộng	**35.822.653.337**	**36.784.152.712**

20. PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**30.957.645.803**	**56.454.242.603**
- Kinh phí công đoàn	67.518.135	6.987.838.205
- Bảo hiểm xã hội	27.200.000	23.988.377.046
- Bảo hiểm y tế	-	149.396.936
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	66.224.333
- Phải trả về cổ phần hóa	130.705.324	130.705.324
- Các khoản phải trả phải nộp khác	25.255.878.292	19.364.378.216
- Tạm ứng (dư có)	5.476.344.052	5.767.322.543
Cộng	**30.957.645.803**	**56.454.242.603**

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**631.090.793.719**	**631.090.793.719**	**591.883.951.537**	**723.870.257.556**	**499.104.487.700**	**499.104.487.700**
Vay ngắn hạn	***583.113.584.929***	***583.113.584.929***	***561.215.449.369***	***665.225.941.492***	***479.103.092.806***	***479.103.092.806***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (1a)	582.613.584.929	582.613.584.929	555.257.139.780	658.767.631.903	479.103.092.806	479.103.092.806
Công Ty TNHH Thương mại Cơ khí Công nghiệp Đại Nghĩa	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	-	-
Các khoản vay cá nhân	-	-	5.958.309.589	5.958.309.589	-	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	***25.387.208.790***	***25.387.208.790***	***26.168.502.168***	***32.764.316.064***	***18.791.394.894***	***18.791.394.894***
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SUMI Trust BIDV-Sumi trust leasing Co., LTD	11.742.837.762	11.742.837.762	13.308.947.928	18.818.428.336	6.233.357.354	6.233.357.354
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	5.030.124.288	5.030.124.288	4.574.384.262	5.324.515.350	4.279.993.200	4.279.993.200
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	4.113.600.000	4.113.600.000	3.784.600.000	4.120.800.000	3.777.400.000	3.777.400.000
Công ty Cho Thuê Tài Chính Quốc tế Việt Nam	4.188.646.740	4.188.646.740	4.188.569.978	4.188.572.378	4.188.644.340	4.188.644.340
Công Ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín - CN Đà Nẵng	312.000.000	312.000.000	312.000.000	312.000.000	312.000.000	312.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	***22.590.000.000***	***22.590.000.000***	***4.500.000.000***	***25.880.000.000***	***1.210.000.000***	***1.210.000.000***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (1b)	3.660.000.000	3.660.000.000	4.500.000.000	6.950.000.000	1.210.000.000	1.210.000.000
Các khoản vay cá nhân	18.930.000.000	18.930.000.000	-	18.930.000.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**61.398.955.552**	**61.398.955.552**	**22.766.000.000**	**30.668.502.168**	**53.496.453.384**	**53.496.453.384**
Nợ thuê tài chính dài hạn	***36.431.026.944***	***36.431.026.944***	-	***4.500.000.000***	***31.931.026.944***	***31.931.026.944***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (1b)	36.431.026.944	36.431.026.944	-	4.500.000.000	31.931.026.944	31.931.026.944
Nợ thuê tài chính dài hạn	***24.967.928.608***	***24.967.928.608***	***22.766.000.000***	***26.168.502.168***	***21.565.426.440***	***21.565.426.440***
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SUMI Trust BIDV-Sumi trust leasing Co., LTD (2)	7.949.758.952	7.949.758.952	22.766.000.000	13.308.947.928	17.406.811.024	17.406.811.024
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (3)	6.233.406.312	6.233.406.312	-	4.574.384.262	1.659.022.050	1.659.022.050
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (4)	3.784.600.000	3.784.600.000	-	3.784.600.000	-	-
Công ty Cho Thuê Tài Chính Quốc tế Việt Nam (5)	6.090.163.344	6.090.163.344	-	4.188.569.978	1.901.593.366	1.901.593.366
Công Ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín - CN Đà Nẵng (6)	910.000.000	910.000.000	-	312.000.000	598.000.000	598.000.000
	692.489.749.271	**692.489.749.271**	**614.649.951.537**	**754.538.759.724**	**552.600.941.084**	**552.600.941.084**

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

(1a) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/300495/HĐTD ngày 09/07/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 1.569.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức cho vay: 569.000.000.000 đồng; Hạn mức bảo lãnh: 1.000.000.000.000 đồng, trong đó bảo lãnh thanh toán tối đa: 60.000.000.000 đồng).
Mục đích vay: Cho vay vốn lưu động, 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 bảo đảm được giao kết trước ngày, cùng ngày hoặc sau ngày Hợp đồng này.

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(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.

Các khoản nợ thuê tài chính

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

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000244/HĐCTTC ngày 01/07/2022***
Số tiền thuê: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 704.497.500 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 704.497.500 VND.

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000253/HĐCTTC ngày 11/07/2022***
Số tiền thuê: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 925.054.460 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 925.054.460 VND.

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 21822000254/HĐCTTC ngày 11/07/2022***
Số tiền thuê: 4.830.840.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 1.107.067.500 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.107.067.500 VND.

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 21823000688/HĐCTTC ngày 11/12/2023***
Số tiền thuê: 4.360.000.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 1.852.999.984 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 926.500.008 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 21824000909/HĐCTTC ngày 02/12/2024***
  Số tiền thuê: 4.286.640.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
  Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
  Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 3.192.178.686 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 1.094.461.296 VND.

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 21825000098/HĐCTTC ngày 26/02/2025***
  Số tiền 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 31/12/2025: 14.741.170.248 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 4.655.106.360 VND..

- ***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 31/12/2025: 1.117.200.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 312.000.000 VND.

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

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số BB220532501 ngày 27/05/2022***
  Số tiền thuê: 15.261.750.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng
  Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
  Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 2.905.817.250 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 2.139.996.600 VND.

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số BB220532801 ngày 24/06/2022***
  Số tiền thuê: 15.261.750.000 VND, thời hạn thuê: 60 tháng
  Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
  Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 3.033.198.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 2.139.996.600 VND.

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

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 86/2022/CN.MN-CTTC ngày 18/08/2022***
  Số tiền thuê: 16.483.200.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
  Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
  Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 3.777.400.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 3.777.400.000 VND.

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 2023-00031-001 ngày 02/03/2023***
  Số tiền thuê: 14.195.616.028 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
  Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
  Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 4.436.129.995 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 3.548.904.012 VND.

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 2024-00044-001 ngày 19/03/2024***
  Số tiền thuê: 525.892.995 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
  Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
  Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 291.384.540 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 319.990.610 VND.

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 2024-00040-001 ngày 27/05/2024***
  Số tiền thuê: 2.304.098.865 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
  Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
  Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 1.042.732.561 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 391.024.728 VND.

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số 2024-00045-001 ngày 05/06/2024***
  Số tiền thuê: 521.691.353 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
  Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
  Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 319.990.610 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 123.867.348 VND.

(6) Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - CN Đà Nẵng

- ***Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL030202411002 ngày 05/11/2024***
  Số tiền thuê: 1.560.000.000 VND, thời hạn thuê: 48 tháng
  Mục đích vay: đầu tư máy móc phục vụ sản xuất kinh doanh
  Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 910.000.000 VND, trong đó số tiền vay dài hạn tới hạn trả: 312.000.000 VND.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	**363.422.690.000**	**1.833.878.094**	**29.343.494.198**	**20.093.825.930**	**22.657.911.646**	**437.351.799.868**
- Lãi/(Lỗ) trong năm trước	-	-	-	3.909.189.265	(158.764.492)	3.750.424.773
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(1.148.000.000)	-	(1.148.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	(139.660.334)	-	(139.660.334)
31/12/2024	**363.422.690.000**	**1.833.878.094**	**29.343.494.198**	**22.715.354.861**	**22.499.147.154**	**439.814.564.307**
01/01/2025	**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/(Lỗ) trong năm nay	-	-	-	52.249.414.610	975.344.990	53.224.759.600
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	(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)*
31/12/2025	**363.422.690.000**	**1.833.878.094**	**29.343.494.198**	**73.554.410.471**	**23.474.492.144**	**491.628.964.907**

(*) Khoản trích thu nhập HĐQT các năm theo bảng tổng hợp quyết toán thù lao HĐQT năm 2021 - 2023 và năm 2025 theo mức thù lao tối thiểu được HĐQT Công ty thông qua và phê duyệt được căn cứ theo Biên bản và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên giai đoạn 2021 - 2023.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	363.422.690.000	363.422.690.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	363.422.690.000	363.422.690.000
- **Cổ tức, lợi nhuận đã chia**	-	-

22.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.342.269	36.342.269
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.342.269	36.342.269
+ *Cổ phiếu phổ thông*	*36.342.269*	*36.342.269*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.342.269	*36.342.269*
+ *Cổ phiếu phổ thông*	*36.342.269*	36.342.269
* *Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)*	*10.000*	*10.000*

22.4 CÁC QUỸ

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

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu	**1.666.852.675.430**	**943.790.939.631**
- Doanh thu thi công xây lắp	1.469.671.371.074	802.806.597.746
- Doanh thu khách sạn, dịch vụ du lịch	108.788.567.283	101.855.254.257
- Doanh thu sản xuất điện	24.753.459.718	19.038.763.673
- Doanh thu khác	63.639.277.355	20.090.323.955
Cộng	**1.666.852.675.430**	**943.790.939.631**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn hoạt động xây dựng	1.307.003.516.076	743.729.305.582
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	97.119.606.975	91.946.226.627
- Giá vốn sản xuất điện	17.000.482.180	14.473.451.232
- Giá vốn hoạt động khác	49.141.348.732	9.796.277.492
Cộng	**1.470.264.953.963**	**859.945.260.933**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.532.899.123	16.892.064.117
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại trong năm	8.462.065.067	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	6.240.644.941
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	120.214.795
Cộng	**10.994.964.190**	**23.252.923.853**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	47.892.787.432	57.034.803.039
- Phí bảo lãnh ngân hàng	15.442.765.767	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá trong năm	133.578.468	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	451.100.936	-
- Chi phí tài chính khác	814.983.036	6.883.744.763
Cộng	**64.735.215.639**	**63.918.547.802**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	*79.021.684.858*	*41.898.983.224*
- Chi phí nhân viên quản lý	18.860.626.932	15.191.286.966
- Chi phí đồ dùng văn phòng	729.141.612	269.769.304
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	808.559.808	849.870.135
- Thuế, phí và lệ phí	188.141.030	328.505.309
- Chi phí dự phòng	45.027.905.138	18.876.525.010
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.032.002.784	2.164.899.836
- Chi phí bằng tiền khác	6.375.307.554	4.218.126.664
Cộng	**79.021.684.858**	**41.898.983.224**

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán tài sản, phế liệu	1.238.173.084	15.691.179.432
- Các khoản khác	7.978.922.195	2.520.406.033
Cộng	**9.217.095.279**	**18.211.585.465**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	2.048.982.233	5.178.844.339
- Các khoản chi phí khác	3.483.328.676	4.217.003.884
Cộng	**5.532.310.909**	**9.395.848.223**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	290.660.533.671	278.246.380.823
- Chi phí nhân công	183.342.338.265	122.649.706.345
- Khấu hao tài sản cố định	36.163.469.499	42.484.930.612
- Thuế, phí, lệ phí	188.141.030	2.513.596.557
- Chi phí sử dụng máy thi công	146.756.955.780	61.756.763.489
- Hoàn nhập/trích lập dự phòng	45.027.905.138	18.876.525.010
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	492.145.150.451	167.635.960.140
- Chi phí bằng tiền khác	32.596.852.207	57.845.215.179
Cộng	**1.226.881.346.041**	**752.009.078.155**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	14.488.922.525	6.146.662.786
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty con	182.815.605	115.782.636
Tổng chi phí thuê TNDN hiện hành	**14.671.738.130**	**6.262.445.422**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chênh lệch từ thuế TNDN phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(385.928.200)	83.938.572
Cộng	**(385.928.200)**	**83.938.572**

34. LÃI CƠ BẢN/SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	52.249.414.610	3.909.189.265
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	52.249.414.610	3.909.189.265
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	52.249.414.610	3.909.189.265
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu bình quân đang lưu hành trong năm	36.342.269	36.342.269
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**1.438**	**108**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Chỉ tiêu	Thi công xây lắp	Dịch vụ khách sạn, du lịch	Hoạt động sản xuất điện	Các hoạt động khác	Tổng cộng toàn công ty
	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH					
Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ ra bên ngoài	1.469.671.371.074	108.788.567.283	24.753.459.718	63.639.277.355	1.666.852.675.430
Giá vốn của các bộ phận	1.307.003.516.076	97.119.606.975	17.000.482.180	49.141.348.732	1.470.264.953.963
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**162.667.854.998**	**11.668.960.308**	**7.752.977.538**	**14.497.928.623**	**196.587.721.467**
TÀI SẢN					
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	27.598.418.353	-	-	-	27.598.418.353
Tài sản bộ phận	1.025.322.129.481	75.896.780.508	17.269.350.502	44.398.197.216	1.162.886.457.708
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	405.672.030.184
Tổng tài sản	**1.052.920.547.834**	**75.896.780.508**	**17.269.350.502**	**44.398.197.216**	**1.596.156.906.245**
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ phải trả của các bộ phận	872.535.694.289	64.587.165.507	14.695.990.945	37.782.283.947	989.601.134.688
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	114.926.806.650
Tổng nợ phải trả	**872.535.694.289**	**64.587.165.507**	**14.695.990.945**	**37.782.283.947**	**1.104.527.941.338**

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 19/7/1999; số: 3682/QĐ-UB ngày 18/10/1999; số: 231/QĐ-UB ngày 31/5/1910 của UBND tỉnh)	Xây dựng khách sạn	Đã hết hạn từ năm 2019	5.183,2	2.887.949.460
Dự án 105 Tây Sơn (Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất) (*)	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 27/04/2023 UBND tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) chỉ thu hồi diện tích là 5.617,4 m2 (vẫn còn thiếu 1.064,5 m2). Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đã có văn bản số 747/2023/C47-TGĐ ngày 31/5/2023 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) đề nghị xác nhận đơn vị không sử dụng khu đất có diện tích 6.681,9 m2 tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) kể từ 21/04/2016. Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) có ý kiến về vấn đề này như sau: Trong khi chờ kết quả trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) và cơ quan có thẩm quyền, Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) chấp thuận cho đơn vị tạm thời chưa thực hiện nộp tiền thuế đất, tiền chậm nộp của năm 2022 về trước.

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

37.1 Thông tin bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Dương Minh Quang	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Hải	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
Ông Cao Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đức Dương	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025)
Ông Hồ Đình Phong	Kế toán trưởng

37.2 Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm:

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

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc

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

37.3 Số dư các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tạm ứng	**732.008.218**	**1.795.267.836**
Ông Dương Minh Quang	315.130.884	415.360.692
Ông Nguyễn Thanh Hải	15.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Hải	334.967.625	82.618.321
Ông Trần Đức Dương	2.068.433	5.349.378
Ông Cao Thanh Tuấn	5.976.638	761.798.953
Ông Hồ Đình Phong	58.864.638	530.140.492

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

Theo Công văn số 2830/CCTTP-TTTBTK của Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) ngày 20/06/2023 trả lời về việc Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đề nghị Chi cục Thuế TP. Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) cho đơn vị được tạm hoãn thực hiện nộp tiền thuê đất đối với khu đất có diện tích 6.681,9 m2 tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai). Với lý do từ ngày 21/04/2016 khu đất này đơn vị không trực tiếp quản lý, sử dụng mà được dùng làm đường Hoài Thanh, đường Thành Thái nối dài và một phần khu đất giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai). Tuy nhiên, theo Quyết định số 1408/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 UBND tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) chỉ thu hồi diện tích là 5.617,4 m2 (vẫn còn thiếu 1.064,5 m2). Công ty Cổ phần Xây dựng 47 đã có văn bản số 747/2023/C47-TGĐ ngày 31/5/2023 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) đề nghị xác nhận đơn vị không sử dụng khu đất có diện tích 6.681,9 m2 tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) kể từ 21/04/2016. Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) có ý kiến về vấn đề này như sau: Trong khi chờ kết quả trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) và cơ quan có thẩm quyền, Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn (nay là Thuế cơ sở 1 tỉnh Gia Lai) chấp thuận cho đơn vị tạm thời chưa thực hiện nộp tiền thuế đất, tiền chậm nộp của năm 2022 về trước.

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

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

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

Vào ngày 07/06/2023, Tòa án Nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai) đã thụ lý vụ kiện của Công ty và Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh để giải quyết đề nghị của Công ty Cổ phần Xây dựng 47 yêu cầu Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh phải thanh toán số tiền 20.022.998.985 đồng.

Vào ngày 07/07/2023, Tòa án Nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai) đã thụ lý vụ kiện của Công ty và Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh để yêu cầu Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh thanh toán số tiền 27.942.434.969 đồng.

Vào ngày 21/02/2024, tại Tòa án Nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai) đã diễn ra phiên hòa giải đầu tiên giữa hai bên, tuy nhiên, các bên đã hòa giải không thành.

38. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

Vào ngày 08/07/2024, Tòa án Nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai) đã đưa ra bản án sơ thẩm số 41/2024/KDTM - ST và đã đưa ra quyết định yêu cầu Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh thanh toán số tiền là 19.206.813.640 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán số tiền là 4.022.263.640 đồng. Vào ngày 20/07/2024, Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh đã gửi đơn kháng cáo đến Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai) để xem xét lại vụ việc theo trình tự phúc thẩm. Tại ngày 25/10/2024, Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai) đã có thông báo thụ lý để xét xử phúc thẩm. Vào ngày 14/03/2025, Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Định đã (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai) quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Vào ngày 23/01/2025, Trung tâm Trọng tài Quốc tế (VIAC) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Phán quyết trọng tài vụ tranh chấp số 23/24HCM giữa Công ty Cổ phần Xây dựng 47 là nguyên đơn và Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh là bị đơn, trong đó Hội đồng trọng tài nhất trí rằng, Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh có nghĩa vụ thanh toán số tiền 31.244.526.249 đồng cho Công ty Cổ phần Xây dựng 47 (trong đó bao gồm 20.336.880.378 đồng tiền nợ gốc còn thiếu, 9.939.797.976 đồng tiền nợ lãi còn thiếu, 467.847.895 đồng phí trọng tài và 500.000.000 đồng chi phí pháp lý), thời hạn thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày lập phán quyết.

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

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Gia Lai, ngày 26 tháng 02 năm 2026

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

UHY

Connect to possibility

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

www.uhy.vn

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