CÔNG TY CP XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THUA THIEN HUE CONSTRUCTION JSC	**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
	Independence - Freedom - Happiness
Số: 25/CBTT-XL	*Tp. Huế, ngày 20 tháng 7 năm 2026*
No: 25/CBTT-XL	*Hue City, July 20 th, 2026*

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
DN: C=VN, S=THỪA THIÊN HUẾ, L=Huế, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3300101156
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.21 16:15:47+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM.

To: **- State Securities Commission of Viet Nam;**
- Ho Chi Minh Stock Exchange.

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế

Name of organization: Thua Thien Hue Construction Joint-Stock Corporation

- Mã chứng khoán: HUB
- *Stock code* *HUB*
- Địa chỉ: 72 Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam
- *Address: 72 Pham Van Dong, Vy Da Ward, Hue City, Viet Nam*
- Điện thoại liên hệ: 0234. 3821510 Fax: 0234. 3825152
- *Tel. : 0234.3821510*
- E-mail: info@xaylaphue.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2026 và công văn giải trình chênh lệch LNST quý 2 năm 2026 tăng so với cùng kỳ năm 2025.

Contents of disclosure: The Consolidated Financial Statements for Q2.2026 and explanatory letter on the increase in net profit after tax in Q2.2026 compared to the same period in 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/7/2026 tại đường dẫn: *http:// xaylaphue.com.vn => Quan hệ cổ đông => Báo cáo tài chính.*

This information was published on the company's website on July 20 th, 2026 at the link: http://xaylaphue.com.vn => Quan hệ cổ đông => Báo cáo tài chính.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

We hereby certify that the information provided is true and correct, and we bear the full responsibility under the law./.

Tài liệu đính kèm:
Attached documents:

- *Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2026 và công văn giải trình chênh lệch LNST quý 2 năm 2026 tăng so với cùng kỳ năm 2025.*
- *The Consolidated Financial Statements for Q2.2026 and explanatory letter on the increase in net profit after tax in Q2.2026 compared to the same period in 2025.*

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật
Organization representative
Legal representative

LÊ QUÝ ĐỊNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 59 /CV-CTXL *(V/v: Giải trình chênh lệch LNST của Quý II năm 2026 trên BCTC Hợp nhất tăng so cùng kỳ năm 2025)*	*Tp.Huế, ngày 20 tháng 7 năm 2026*

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (tên viết tắt HCC), mã chứng khoán HUB giải trình về việc lợi nhuận sau thuế quý 2 năm 2026 trên BCTC hợp nhất tăng so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

Báo cáo tài chính hợp nhất: *ĐVT: Đồng*

Nội dung	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất	25.336.191.710	17.105.784.143	+8.230.407.567	+48,11%

Nguyên nhân chủ yếu: Do Công ty đã quản lý tốt trong hoạt động kinh doanh xây lắp nên lợi nhuận sau thuế Quý II năm 2026 trên BCTC tăng so với cùng kỳ năm 2025.

Nội dung	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm năm 2025	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất	39.939.586.127	28.904.334.669	+11.035.251.438	+38,18%

Nguyên nhân chủ yếu:

Do tỷ lệ giá vốn trên doanh thu của hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng và hoạt động xây lắp 6 tháng đầu năm 2026 giảm hơn so với cùng kỳ năm 2025 nên dẫn đến lợi nhuận kỳ 6 tháng đầu năm 2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Bộ phận KTNB;
- Lưu VT.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
PHƯỜNG VỸ DẠ - THÀNH PHỐ HUẾ

Lê Quý Định

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP
THỪA THIÊN HUẾ

Báo cáo tài chính hợp nhất

(Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026)

MỤC LỤC **Trang**

- Báo cáo của Hội đồng Quản trị 1 - 2
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất 3 - 4
- Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 5
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 - 7
- Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 8 - 47

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và 6 Công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng đầu năm kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026.

1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được cổ phần hóa từ Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu vào ngày 05/01/2011, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 14 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 16/07/2025.

Cổ phiếu của Công ty chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là "HUB" theo Quyết định số 523/QĐ-SGDHCM ngày 18/12/2018.

Vốn điều lệ:	302.428.780.000 đồng
Vốn góp thực tế tính đến ngày 30/06/2026:	302.428.780.000 đồng

2. Trụ sở hoạt động

Trụ sở chính

Địa chỉ	:	Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam
Điện thoại	:	(84) 0234.3821510
Fax	:	(84) 0234.3825152
Website	:	www.xaylaphue.com.vn

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng các công trình dân dụng, các công trình công nghiệp, công cộng thể thao, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật;
- Tư vấn và giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và thủy lợi;
- Kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh và khai thác đá, cát, sỏi;
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ.

4. Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ bao gồm:

4.1. Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	15/04/2026	
Ông Lê Quý Định	P. Chủ tịch	15/04/2026	
Ông Trần Sĩ Chương	Thành viên	15/04/2026	

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lê Viết Liên	Thành viên	15/04/2026	
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên	15/04/2026	

4.2. Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng ban	15/04/2026	
Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng ban		15/04/2026
Bà Dương Thị Ngọc	Thành viên	15/04/2026	
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Thành viên		15/04/2026
Ông Lê Văn Tài	Thành viên		15/04/2026
Ông Lê Đình Nam	Thành viên	15/04/2026	
Bà Phan Hà Đông Phương	Thành viên	15/04/2026	
Bà Phan Thị Sương	Thành viên	15/04/2026	

4.3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc	16/04/2026	
Ông Phan Văn Giáo	Giám đốc	01/05/2026	
Ông Nguyễn Đức Thắng	Giám đốc	01/05/2026	
Ông Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	01/05/2026	
Bà Lê Thị Khánh Vân	Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng	01/05/2026	

5. Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:.

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc	16/04/2026

6. Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Nhóm Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Nhóm Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh III của báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các 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.

Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT Công ty đã ủy quyền cho Ông Lê Quý Định – Phó Chủ tịch HĐQT phê duyệt Báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 02/GUQ – XL-HĐQT ngày 17 tháng 04 năm 2026.

Thay mặt Công ty

M.S.D.N: 3300 ... C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
PHƯỜNG VỸ DẠ - THÀNH PHỐ HUẾ

Lê Quý Định
P.Chủ tịch HĐQT

Thành phố Huế, ngày 20 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**613.567.804.364**	**568.918.593.417**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**52.291.611.577**	**47.688.390.921**
1. Tiền	111		14.556.611.577	10.723.390.921
2. Các khoản tương đương tiền	112		37.735.000.000	36.965.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**218.025.000.000**	**213.193.963.068**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	218.025.000.000	213.193.963.068
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**84.493.373.087**	**208.431.560.518**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	106.455.564.626	81.051.175.042
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14.358.577.219	160.812.764.986
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	15.773.830.808	15.195.454.556
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	136	V.3,5	(52.094.599.566)	(48.627.834.066)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**247.517.490.337**	**88.945.461.791**
1. Hàng tồn kho	141		247.763.303.050	89.307.878.096
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(245.812.713)	(362.416.305)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**11.240.329.363**	**10.659.217.119**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	1.301.104.274	501.286.901
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.930.321.721	8.637.504.198
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.8	1.008.903.368	1.520.426.020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**438.920.101.086**	**431.528.753.371**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.397.852.113**	**1.235.005.858**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.9	1.397.852.113	1.235.005.858
II. Tài sản cố định	**220**		**149.507.890.438**	**155.893.443.189**
1. Tài sản cố định hữu hình	**221**	**V.10**	**148.170.142.651**	**154.427.052.564**
- Nguyên giá	*222*		*373.508.271.622*	*387.059.425.242*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*223*		*(225.338.128.971)*	*(232.632.372.678)*
2. Tài sản cố định vô hình	**227**	**V.11**	**1.337.747.787**	**1.466.390.625**
- Nguyên giá	*228*		*4.847.581.562*	*4.847.581.562*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*229*		*(3.509.833.775)*	*(3.381.190.937)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.12**	**42.624.709.634**	**44.754.382.227**
- Nguyên giá	*241*		*105.066.987.351*	*105.066.987.351*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*242*		*(62.442.277.717)*	*(60.312.605.124)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**13.223.751.119**	**4.782.338.202**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.13	13.223.751.119	4.782.338.202
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.14**	**206.840.179.648**	**198.783.101.848**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		205.841.650.351	197.784.572.551
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		998.529.297	998.529.297
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**25.325.718.134**	**26.080.482.047**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.15	21.366.050.801	21.816.320.883
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		3.959.667.333	4.264.161.164
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.052.487.905.450**	**1.000.447.346.788**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**354.153.488.404**	**332.915.232.869**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**179.036.105.488**	**171.346.439.330**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	48.192.565.075	26.780.376.836
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	14.568.140.976	29.560.722.227
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.18	423.000.000	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.19	7.346.334.429	10.555.838.560
5. Phải trả người lao động	315		5.986.308.762	14.869.192.210
6. Chi phí trả trước ngắn hạn	316		542.101.147	439.886.867
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.20	22.776.325.293	4.933.988.430
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21	51.071.343.645	52.463.753.868
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.22	-	10.000.000.000
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.23	8.757.302.312	9.090.524.472
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		19.372.683.849	12.652.155.860
II. Nợ dài hạn	**330**		**175.117.382.916**	**161.568.793.539**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.24	146.516.339.893	130.100.953.060
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.25	18.482.003.758	20.332.894.423
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.839.654.456	1.839.654.456
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.26	8.279.384.809	9.295.291.600
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**698.334.417.046**	**667.532.113.919**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.27**	**698.334.417.046**	**667.532.113.919**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		302.428.780.000	302.428.780.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		24.168.780.000	24.168.780.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		53.028.359.117	39.925.548.117
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		285.149.404.590	270.191.771.065
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	*420a*		*248.767.218.249*	*198.200.596.123*
- Lợi nhuận ST chưa phân phối của năm nay	*420b*		*36.382.186.341*	*71.991.174.942*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.559.093.339	30.817.234.737
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.052.487.905.450**	**1.000.447.346.788**

TP Huế, ngày 20 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Khánh Vân	Lê Thị Khánh Vân	Lê Quý Định

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B 02-DN/HN
Ban hành theo Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.1	**114.031.391.505**	**85.363.850.095**	**182.473.401.643**	**158.363.066.936**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	25.878.182	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**114.031.391.505**	**85.363.850.095**	**182.447.523.461**	**158.363.066.936**
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	88.353.645.536	63.067.658.855	136.785.191.340	122.562.891.147
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**25.677.745.969**	**22.296.191.240**	**45.662.332.121**	**35.800.175.789**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	4.583.046.506	3.358.081.724	8.228.869.892	5.334.067.157
23	7. Chi phí tài chính	VI.4	2.893.143	316.957.151	121.888.891	1.384.219.543
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*2.893.143*	*316.957.151*	*121.888.891*	*1.384.219.543*
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	914.436.129	1.096.663.349	1.611.809.154	2.862.863.715
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	13.482.233.171	12.370.284.723	22.049.077.976	18.740.202.807
27	8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		10.909.828.800	9.098.728.587	14.582.608.800	16.840.678.587
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**26.771.058.832**	**20.969.096.328**	**44.691.034.792**	**34.987.635.468**
31	12. Thu nhập khác	VI.7	2.896.792.128	1.289.798.101	2.915.032.132	1.841.763.660
32	13. Chi phí khác	VI.8	276.671.115	1.699.655.225	709.538.325	2.597.212.572
40	**14. Lợi nhuận khác**		**2.620.121.013**	**(409.857.124)**	**2.205.493.807**	**(755.448.912)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	VI.9	**29.391.179.845**	**20.559.239.204**	**46.896.528.599**	**34.232.186.556**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.9	3.510.462.879	3.061.019.764	6.652.448.641	4.712.876.698
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	VI.9	544.525.256	392.435.297	304.493.831	614.975.189
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**VI.9**	**25.336.191.710**	**17.105.784.143**	**39.939.586.127**	**28.904.334.669**
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		22.887.991.269	14.651.282.389	36.273.675.141	26.099.208.115
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.448.200.441	2.454.501.754	3.665.910.986	2.805.126.554
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	VI.10			**1.103**	**913**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	VI.11			**1.103**	**913**

TP Huế, ngày 20 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Khánh Vân	Lê Thị Khánh Vân	Lê Quý Định

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
I. Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**46.896.528.599**	**34.232.186.556**
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	12.605.512.000	12.523.375.484
- Các khoản dự phòng	03	2.001.032.957	3.624.354.858
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(6.443.380)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(8.228.869.892)	(5.340.143.434)
- Chi phí đi vay	06	121.888.891	1.384.219.543
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***53.396.092.555***	***46.417.549.627***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	115.922.182.386	(46.450.680.056)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(158.455.424.954)	46.622.091.120
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	31.410.051.051	45.177.957.438
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(349.547.291)	(310.200.251)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(121.888.891)	(1.395.654.944)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.804.146.669)	(4.670.119.393)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.416.755.011)	(2.240.238.796)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doan	***20***	***28.580.563.176***	***83.150.704.745***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	21	(16.562.088.139)	(1.465.216.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	22	578.409.185	868.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(128.080.000.000)	(142.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ	24	123.248.963.068	104.680.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	7.467.673.366	4.647.429.290
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(13.347.042.520)**	**(33.769.605.801)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ vay	33	92.000.000	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(10.092.000.000)	(62.983.302.963)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(630.300.000)	(4.103.232.000)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(10.630.300.000)***	***(67.086.534.963)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**4.603.220.656**	**(17.705.436.019)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**47.688.390.921**	**94.723.266.713**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoạ	61	-	215.246
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**52.291.611.577**	**77.018.045.940**

TP Huế, ngày 20 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Khánh Vân	Lê Thị Khánh Vân	Lê Quý Định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây Lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Xây Lắp Thừa Thiên Huế, một doanh nghiệp Nhà nước, theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 5 tháng 1 năm 2011 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 vào ngày 16 tháng 07 năm 2025 do thay đổi vốn điều lệ của Công ty.

Cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là "HUB" theo Quyết định số 523/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 18 tháng 12 năm 2018.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty là xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng các công trình dân dụng, các công trình công nghiệp, công cộng thể thao, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật;
- Tư vấn và giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và thủy lợi;
- Kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh và khai thác đá, cát, sỏi;
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với các hoạt động của Nhóm Công ty là 12 tháng. Riêng đối với hoạt động xây lắp và hoạt động kinh doanh bất động sản thì chu kỳ kinh doanh có thể kéo dài quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Nhìn chung, nền kinh tế đã đi vào ổn định nên doanh thu hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng tăng hơn so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, do diễn biến giá cả xăng dầu thế giới và trong nước điều chỉnh tăng liên tục, dẫn đến chi phí nguyên vật liệu đưa vào sản xuất, thi công các công trình tăng rất lớn, làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của Nhóm Công ty trong sáu tháng đầu năm này và thời gian sắp đến.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

6. Cấu trúc Nhóm Công ty

Tại ngày 30/06/2026, Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ, 06 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ và 04 công ty liên kết.

Số lượng các công ty con tại ngày 30/06/2026: 06

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 06

Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên Công ty	Địa chỉ	30/06/2026				31/12/2025			
		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
		Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1.Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	KCN Phú Bài, phường Phú Bài, TP Huế	100,00%		100,00%		100,00%		100,00%	
2.Công ty CP Gạch Tuynen số 1	Km9, phường Kim Trà, TP Huế	79,30%		79,30%		79,30%		79,30%	
3.Công ty CP VLXD Lộc Điền	Thôn Bát Sơn, xã Lộc An, TP Huế	78,98%		78,98%		78,98%		78,98%	
4.Công ty CP KT Đá & XD Hương Bằng	Số 11, Thống Nhất, Phường Hương Trà	53,00%		53,00%		53,00%		53,00%	
5.Công ty CP gạch Tuynen Huế	132 Dạ Lê, Phường Thanh Thủy, TP Huế	51,42%		51,42%		51,42%		51,42%	
6.Công ty CP Gạch Tuynel 2	Cụm TNCN Làng nghề Thủy Phương		79,30%		100,00%		79,30%		100,00%

Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên Công ty	Địa chỉ	30/06/2026				31/12/2025			
		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
		Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1.Công ty CP Frit Huế	Lô 1A KCN Phú Bài, P.Phú Bài, TP Huế	27,13%		27,13%		27,13%		27,13%	
2.Công ty CP Kinh doanh nhà TT Huế	25 Nguyễn Văn Cừ, P.Thuận Hóa, TP Huế	48,76%		48,76%		48,76%		48,76%	
3.Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	8/88 Nguyễn Khoa Chiêm, P.An Cựu	48,00%		48,00%		48,00%		48,00%	
4.Công ty CP XD & ĐT PT Hạ tầng TT Huế	Số 18, Hà Huy Giáp, P.Vỹ Dạ, TP Huế	30,00%		30,00%		30,00%		30,00%	

7. Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Nhóm Công ty có 465 nhân viên đang làm việc (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 435 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Nhóm Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty được xác định dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu, và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Nhóm Công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính và thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2025, Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

2a. Hợp nhất với Công ty con

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 bao gồm Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 của các công ty con (06 công ty con) là Công ty Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp, Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế, Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền, Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng, Công ty CP Gạch Tuynen Huế và Công ty TNHH Gạch Tuynen số 2 Thừa Thiên Huế.

Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

Số dư các tài khoản trên Bảng tình hình tài chính giữa các công ty trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 và trên Bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

2b. Hợp nhất với Công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được điều chỉnh giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Công ty trong các bên liên doanh, liên kết. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi: Là khoản dự phòng phần giá trị các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;
- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn
- Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thực hiện theo đánh giá khả năng thu hồi của Ban Tổng Giám đốc và hội đồng đánh giá của công ty.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng báo cáo tình hình tài chính và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí trả trước khác

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm/Năm nay
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 – 30
Máy móc và thiết bị	03 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	8
Vườn cây lâu năm	10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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 là Quyền sử dụng đất lâu dài. Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

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

Loại tài sản cố định	Số năm/Năm nay
Phần mềm máy tính	6
Quyền khai thác mỏ	15 – 20

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Chính sách khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cố định cùng loại của Công ty. Theo đó, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Mức khấu hao được tính dựa vào nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao như sau:

Loại tài sản	Số năm/Năm nay
Nhà cửa, vật kiến trúc	4 – 25

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

11. Các khoản nợ và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Nhóm Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

13. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận khi Công ty nhận trước tiền cho một hoặc nhiều kỳ kế toán đối với các dịch vụ đã cung cấp cho khách hàng.

Doanh thu chờ phân bổ được phân bổ theo số kỳ mà Công ty đã nhận tiền trước.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hằng năm.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu hoạt động xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

✓ Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

✓ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- ✓ Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- ✓ Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu từ cho thuê bất động sản

Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, thành phẩm và chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

19 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính lả những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính và đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán và dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

22. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

23. Báo cáo theo bộ phận

- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.
- Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Tiền mặt tại quỹ	127.734.719	312.834.076
Tiền gởi ngân hàng	14.428.876.858	10.410.556.845
Các khoản tương đương tiền (*)	37.735.000.000	36.965.000.000
TỔNG CỘNG	**52.291.611.577**	**47.688.390.921**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn dưới 3 tháng, cụ thể

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	12.000.000.000	22.400.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	19.400.000.000	6.100.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	4.335.000.000	3.465.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	-	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bắc Á Việt Nam	1.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP SHB	1.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**37.735.000.000**	**36.965.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

2. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng trong nước có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến dưới 12 tháng.

Tên ngân hàng	30/06/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
NH TMCP Ngoại thương VN	32.000.000.000	32.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
NH TMCP Công thương VN	78.700.000.000	78.700.000.000	63.700.000.000	63.700.000.000
NH Agribank	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB)	41.800.000.000	41.800.000.000	50.900.000.000	50.900.000.000
NH TMCP Đầu tư & Phát triển VN	12.500.000.000	12.500.000.000	21.500.000.000	21.500.000.000
NH TMCP Hàng Hải Việt Nam	14.525.000.000	14.525.000.000	12.745.000.000	12.745.000.000
NH TMCP Đông Nam Á	9.500.000.000	9.500.000.000	9.500.000.000	9.500.000.000
NH TMCP Bắc Á	10.000.000.000	10.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
NH TMCP Quốc Tế (VIB)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
NH TMCP Nam Á	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
NH TMCP Đại Chúng (PV)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Cho vay	-	-	848.963.068	848.963.068
TỔNG CỘNG	**218.025.000.000**	**218.025.000.000**	**213.193.963.068**	**213.193.963.068**

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Chi tiết khách hàng	30/06/2026		31/12/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty cổ phần ANINVEST	27.017.869.648	(21.946.339.929)	26.036.620.648	(16.820.011.483)
Công ty TNHH MTV MBF Huế	13.339.260.655	-	-	-
Công ty TNHH Scavi Quảng Điền	7.529.122.948	-	-	-
Công ty CP XD,TM&CN Hà Nội	5.723.594.676	-	5.723.594.676	-
Công ty cổ phần tiếp vận Phú Bài	2.858.822.363	-	4.407.442.546	-
Khách hàng khác	45.204.268.140	(25.505.105.419)	42.390.392.856	(28.322.294.233)
Phải thu các bên liên quan	4.782.626.196	(1.422.847.241)	2.493.124.316	(573.884.173)
TỔNG CỘNG	**106.455.564.626**	**(48.874.292.589)**	**81.051.175.042**	**(45.716.189.889)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
Trả trước cho người bán	14.358.577.219	13.228.384.172
Trong đó		
Cty TNHH ĐTXD & CN MT Dương Nhật	6.389.333.094	6.389.333.094
Cty TNHH Mai Anh	1.445.606.470	2.946.425.932
Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.356.175.000	1.356.175.000
Trả trước khác	5.167.462.655	2.536.450.146
Trả trước cho các bên liên quan	-	147.584.380.814
TỔNG CỘNG	**14.358.577.219**	**160.812.764.986**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Chi tiết khoản phải thu	30/06/2026		31/12/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ban đầu tư & Xây dựng TP Huế	8.578.450.000	-	8.578.450.000	-
Lãi dự thu	3.284.227.124	-	2.523.030.598	-
Phải thu người tiền nhiệm	3.454.323.479	(3.220.306.977)	2.920.266.977	(2.911.644.177)
Phải thu khác	456.830.205		1.173.706.981	-
TỔNG CỘNG	**15.773.830.808**	**(3.220.306.977)**	**15.195.454.556**	**(2.911.644.177)**

6. HÀNG TỒN KHO

Chỉ tiêu	30/06/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.355.899.958	-	17.786.927.807	-
Công cụ, dụng cụ	1.654.360.456	-	1.633.731.237	-
Chi phí SX kinh doanh dở dang	62.940.085.806	-	55.721.113.091	-
Thành phẩm	171.536.463.044	(245.812.713)	13.926.130.674	(362.416.305)
Hàng hóa	276.493.786	-	239.975.287	-
TỔNG CỘNG	**247.763.303.050**	**(245.812.713)**	**89.307.878.096**	**(362.416.305)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

7. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	731.681.473	198.150.726
Chi phí ngắn hạn khác chờ phân bổ	569.422.801	303.136.175
TỔNG CỘNG	**1.301.104.274**	**501.286.901**

8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	188.485.088	1.412.642.027
Các khoản lệ phí và thuế khác	820.418.280	107.783.993
TỔNG CỘNG	**1.008.903.368**	**1.520.426.020**

9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Ký quỹ cải tạo phí phục hồi môi trường	1.397.852.113	1.235.005.858
TỔNG CỘNG	**1.397.852.113**	**1.235.005.858**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Ngày 01/01/2026	288.165.341.207	69.260.334.202	25.405.259.334	4.228.490.499	387.059.425.242
Mua sắm trong năm	-	-	613.580.474	-	613.580.474
Đầu tư XDCB hoàn thành	3.753.547.374	-	-	-	3.753.547.374
Thanh lý trong năm	8.818.386.775	8.297.463.605	770.398.270	32.032.818	17.918.281.468
Tại ngày 30/06/2026	**283.100.501.806**	**60.962.870.597**	**25.248.441.538**	**4.196.457.681**	**373.508.271.622**
Khấu hao					
Ngày 01/01/2026	155.431.559.299	56.857.558.079	18.544.291.183	1.798.964.117	232.632.372.678
Khấu hao trong năm	8.188.695.514	1.269.839.165	717.500.178	171.161.712	10.347.196.569
Thanh lý trong kỳ	8.672.961.804	8.166.047.384	770.398.270	32.032.818	17.641.440.276
Tại ngày 30/06/2026	**154.947.293.009**	**49.961.349.860**	**18.491.393.091**	**1.938.093.011**	**225.338.128.971**
Giá trị còn lại					
Ngày 01/01/2026	132.733.781.908	12.402.776.123	6.860.968.151	2.429.526.382	154.427.052.564
Tại ngày 30/06/2026	**128.153.208.797**	**11.001.520.737**	**6.757.048.447**	**2.258.364.670**	**148.170.142.651**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền khai thác mỏ VND	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm NVD	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2026	4.405.301.562	342.530.000	99.750.000	4.847.581.562
Tại ngày 30/06/2026	**4.405.301.562**	**342.530.000**	**99.750.000**	**4.847.581.562**
Khấu hao				
Tại ngày 01/01/2026	3.367.059.687	-	14.131.250	3.381.190.937
Khấu hao trong kỳ	123.655.338	-	4.987.500	128.642.838
Tại ngày 30/06/2026	**3.490.715.025**	**-**	**19.118.750**	**3.509.833.775**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	1.038.241.875	342.530.000	85.618.750	1.466.390.625
Tại ngày 30/06/2026	**914.586.537**	**342.530.000**	**80.631.250**	**1.337.747.787**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	28 Lý Thường Kiệt, TP. Huế	Lô 9 Phạm Văn Đồng, TP Huế	09 Hà Nội, TP. Huế	30 Hùng Vương, TP. Huế	52 Phan Chu Trinh Tp Huế	Nhà xưởng xây sẵn Khu công nghiệp Phú Bài	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Tại ngày 01/01/2026	52.111.660.183	21.657.878.604	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	20.351.308.624	105.066.987.351
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	**52.111.660.183**	**21.657.878.604**	**4.131.676.382**	**6.106.944.556**	**707.519.002**	**20.351.308.624**	**105.066.987.351**
Khấu hao							
Tại ngày 01/01/2026	33.495.127.851	14.937.242.837	3.748.167.053	4.568.664.854	514.874.264	3.048.528.265	60.312.605.124
Khấu hao trong năm	999.591.235	487.230.084	82.606.476	99.968.586	23.071.272	437.204.940	2.129.672.593
Tại ngày 30/06/2026	**34.494.719.086**	**15.424.472.921**	**3.830.773.529**	**4.668.633.440**	**537.945.536**	**3.485.733.205**	**62.442.277.717**
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2026	18.616.532.332	6.720.635.767	383.509.329	1.538.279.702	192.644.738	17.302.780.359	44.754.382.227
Tại ngày 30/06/2026	**17.616.941.097**	**6.233.405.683**	**300.902.853**	**1.438.311.116**	**169.573.466**	**16.865.575.419**	**42.624.709.634**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Máy nhào đùn liên hợp hút chân không	1.511.242.796	-
Hệ thống máy móc thiết bị tạo hình	3.226.276.219	-
Phần mềm quản lý	1.311.783.000	655.891.500
Nhà chứa đất	3.522.178.085	-
Hệ thống PCCC văn phòng cho thuê 28 LTK	2.099.176.016	1.823.360.077
Kho trung chuyển hàng hóa 3	104.006.852	-
Nâng cấp trạm xử lý nước thải	286.175.500	-
Hệ thống thoát nước thải đường 1, 16	107.163.376	-
Sửa chữa mặt đường số 4, KCN Phú Bài 1,2	-	1.866.099.411
Khác	1.055.749.275	436.987.214
TỔNG CỘNG	**13.223.751.119**	**4.782.338.202**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/06/2026			31/12/2025		
	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị hợp lý VND	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên kết			**205.841.650.351**			**197.784.572.551**
- Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	24.511.329.733	48,00%	864.000	23.263.329.733
- Công ty CP Kinh doanh Nhà	48,76%	1.126.329	-	48,76%	1.126.329	0
- Công ty CP men Frít Huế	27,13%	7.867.062	179.100.433.394	27,13%	7.867.062	172.291.355.594
- Công ty CP XD & ĐTPTHT	30,00%	165.000	2.229.887.224	30,00%	165.000	2.229.887.224
Đầu tư dài hạn khác			**998.529.297**			**998.529.297**
- Công ty CP Long Thọ	3,77%	112.077	998.529.297	3,77%	112.077	998.529.297
TỔNG CỘNG			**206.840.179.648**			**198.783.101.848**

- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Thừa Thiên Huế bị lỗ âm vốn nên giá trị hợp lý tại ngày 30/06/2026 là 0 đồng.
- Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Thừa Thiên Huế theo đúng giá gốc đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

15. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ DÀI HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Tiền thuê đất khu công nghiệp	7.101.008.429	7.257.648.323
Chi phí đền bù giải phòng mặt bằng	8.257.115.052	8.284.868.178
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	3.413.324.203	4.379.069.126
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	247.533.808	401.435.542
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.347.069.309	1.493.299.714
TỔNG CỘNG	**21.366.050.801**	**21.816.320.883**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Phải trả người bán	18.011.954.927	18.327.552.688
Phải trả các bên liên quan	30.180.610.148	8.452.824.148
TỔNG CỘNG	**48.192.565.075**	**26.780.376.836**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Người mua trả tiền trước	14.568.140.976	29.454.557.578
Trong đó		
Ban QLDA ĐTXD & PTĐT Tỉnh TT Huế	9.659.468.000	14.390.022.000
Khác	4.908.672.976	15.064.535.578
Các bên liên quan	-	106.164.649
TỔNG CỘNG	**14.568.140.976**	**29.560.722.227**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

18. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Cổ tức phải trả Công ty CP Xây lắp	-	-
Cổ tức phải trả cổ đông khác	45.000.000	-
Cổ tức phải trả các bên liên quan	378.000.000	-
TỔNG CỘNG	**423.000.000**	**-**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2026 VND	Số phải nộp VND	Cấn trừ VND	Số đã nộp VND	Tại ngày 30/06/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng	912.106.336	18.769.049.355	(8.602.671.530)	(7.849.276.222)	3.229.207.939
Thuế TNDN	6.490.545.338	6.696.096.100	818.352.596	(10.804.146.669)	3.200.847.365
Thuế thu nhập cá nhân	179.256.274	1.055.204.242	-	(1.109.587.974)	124.872.542
Thuế tài nguyên	630.621.701	1.575.519.154	-	(1.941.112.813)	265.028.042
Thuế đất	2.093.288	3.462.885.515	(1.412.642.027)	(1.570.050.360)	482.286.416
Các loại thuế khác	2.341.215.623	1.064.795.530	188.485.088	(3.550.404.116)	44.092.125
	10.555.838.560	**32.623.549.896**	**(9.008.475.873)**	**(26.824.578.154)**	**7.346.334.429**

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Thu trước tiền thuê hạ tầng Công ty Frit	3.142.808.634	2.000.105.676
Thu trước tiền thuê đất Công ty Baosteel	1.250.263.022	1.041.614.553
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	17.674.719.807	1.196.972.386
Thu trước tiền cho thuê văn phòng	408.533.830	395.295.815
Ứng trước tiền chia cổ tức	300.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG	**22.776.325.293**	**4.933.988.430**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Kinh phí công đoàn	1.435.101.251	1.471.643.001
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp	-	1.280.517.900
Ban quản lý dự án	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả đặt cọc thuê văn phòng	2.103.909.614	2.341.979.150
Các đội xây dựng	1.816.210.785	2.323.694.100
Cổ tức phải trả	650.217.900	1.280.517.900
Phải trả khác	3.336.606.864	2.036.104.586
TỔNG CỘNG	**51.071.343.645**	**52.463.753.868**

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30/06/2026
Vay ngân hàng ngoại thương	-	92.000.000	(92.000.000)	-
Vay ngân hàng SHB	10.000.000.000	-	(10.000.000.000)	-
	10.000.000.000	**92.000.000**	**(10.092.000.000)**	**-**

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Dự phòng bảo hành xây lắp	8.757.302.312	9.090.524.472
TỔNG CỘNG	**8.757.302.312**	**9.090.524.472**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

24. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ DÀI HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Thu trước tiền thuê hạ tầng Công ty Frit	84.963.808.234	85.963.861.072
Ứng trước tiền cho thuê đất Công ty Baosteel	21.526.700.768	22.047.508.044
Ứng trước tiền cho thuê đất Công ty Hanex	11.761.565.250	12.032.985.984
Ứng trước tiền cho thuê đất Công ty MSV	4.214.452.443	4.311.738.971
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	24.049.813.198	5.744.858.989
TỔNG CỘNG	**146.516.339.893**	**130.100.953.060**

25. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
Nhận ký cược, ký quỹ Công ty MBF	-	2.328.578.665
Nhận ký cược, ký quỹ Công ty CP Frit	18.004.315.758	18.004.315.758
Nhận ký cược, ký quỹ khác	477.688.000	422.970.000
TỔNG CỘNG	**18.482.003.758**	**20.332.894.423**

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
5% DT chờ quyết toán các CT vốn NSNN	4.606.641.400	4.606.641.400
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.117.577.117	3.737.627.650
Dự phòng KP cải tạo hoàn nguyên môi	555.166.292	*951.022.550*
TỔNG CỘNG	**8.279.384.809**	**9.295.291.600**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	**262.984.370.000**	**28.902.280.000**	**28.808.769.892**	**253.241.730.169**	**573.937.150.061**
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	71.991.174.942	71.991.174.942
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	11.400.427.000	(11.400.427.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.516.903.375)	(6.516.903.375)
Thoái vốn tại Công ty con	-	(4.733.500.000)	(283.648.775)	5.329.190.862	312.042.087
Tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	-	-	(3.008.584.533)	(3.008.584.533)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	39.444.410.000	-	-	(39.444.410.000)	-
Tại ngày 31/12/2025	**302.428.780.000**	**24.168.780.000**	**39.925.548.117**	**270.191.771.065**	**636.714.879.182**
Tại ngày 01/01/2026	**302.428.780.000**	**24.168.780.000**	**39.925.548.117**	**270.191.771.065**	**636.714.879.182**
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	36.273.675.141	36.273.675.141
Trích quỹ đầu tư phát triển			13.102.811.000	(13.102.811.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.213.230.616)	(8.213.230.616)
Tại ngày 30/06/2026	**302.428.780.000**	**24.168.780.000**	**53.028.359.117**	**285.149.404.590**	**664.775.323.707**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	30/06/2026		31/12/2025	
	Giá trị	%	Giá trị	%
	VNĐ		VNĐ	
Công ty CP PT nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	120.880.973.500	39,97	120.880.973.500	39,97
Công đoàn	14.354.001.000	4,75	14.354.001.000	4,75
Cổ đông khác	167.193.805.500	55,28	167.193.805.500	55,28
	302.428.780.000	**100,00**	**302.428.780.000**	**100,00**

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	302.428.780.000	*262.984.370.000*
+ Vốn góp tăng trong năm	-	*39.444.410.000*
+ Vốn góp cuối kỳ	*302.428.780.000*	*302.428.780.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	(3.309.544.000)
+ Tại Công ty mẹ	-	*(39.444.410.000)*
+ Tại các Công ty con	-	*(3.309.544.000)*

d. *Cổ phiếu*

	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	30.242.878	30.242.878
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.242.878	30.242.878
- Cổ phiếu thường	30.242.878	*30.242.878*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.242.878	30.242.878
- Cổ phiếu thường	*30.242.878*	*30.242.878*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Tổng doanh thu	**182.473.401.643**	**158.363.066.936**
- Doanh thu bán hàng hóa	64.910.817.973	82.773.793.881
- Doanh thu xây lắp	74.151.362.670	34.599.702.126
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng	32.460.028.659	31.343.876.786
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	10.951.192.341	9.645.694.143
Các khoản giảm trừ doanh thu	**25.878.182**	**-**
- Giảm giá cho thuê văn phòng	25.878.182	-
DT thuần về bán hàng và cung cấp DV	**182.447.523.461**	**158.363.066.936**
- Doanh thu bán hàng hóa	64.910.817.973	82.773.793.881
- Doanh thu xây lắp	74.151.362.670	34.599.702.126
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng	32.460.028.659	31.343.876.786
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	10.925.314.159	9.645.694.143

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	46.299.395.047	68.367.499.388
Giá vốn xây lắp	69.854.918.671	34.750.207.547
Giá vốn kinh doanh hạ tầng	16.225.532.599	15.172.217.861
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.405.345.023	4.272.966.351
TỔNG CỘNG	**136.785.191.340**	**122.562.891.147**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.116.792.892	5.155.768.933
Cổ tức, lợi nhuận được chia	112.077.000	113.400.000
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	-	58.454.844
Lãi chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	-	6.443.380
TỔNG CỘNG	**8.228.869.892**	**5.334.067.157**

4. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	121.888.891	1.384.219.543
TỔNG CỘNG	**121.888.891**	**1.384.219.543**

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	524.526.874	1.875.304.465
Chi phí nhân viên	853.999.731	849.400.778
Chi phí khác	233.282.549	138.158.472
TỔNG CỘNG	**1.611.809.154**	**2.862.863.715**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí nhân viên	10.810.124.542	11.064.801.391
Chi phí khấu hao	483.700.200	645.290.494
Trích/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	3.471.765.500	2.411.826.895
Trích/hoàn nhập bảo hành xây lắp	(284.298.990)	-
Chi phí khác	7.567.786.724	4.618.284.027
TỔNG CỘNG	**22.049.077.976**	**18.740.202.807**

7. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Thu phí tiện ích cho thuê văn phòng	-	1.463.171.929
Lãi thuần từ thanh lý tài sản cố định	435.612.628	127.272.727
Hoàn nhập dự phòng BHXL	-	74.952.248
Thu nhập khác	2.479.419.504	176.366.756
TỔNG CỘNG	**2.915.032.132**	**1.841.763.660**

8. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí tiện ích từ cho thuê văn phòng	-	1.463.171.929
Lỗ do thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	56.298.226
Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế	32.716.756	62.376.093
Phạt vi phạm hợp đồng	-	300.000.000
Chi phí của giai đoạn dừng sản xuất	-	177.876.504
Phạt vi phạm hành chính về môi trường	335.000.000	-
Chi phí đóng mỏ đá tại Thừa Lưu	185.257.674	260.030.655
Chi phí khác	156.563.895	277.459.165
TỔNG CỘNG	**709.538.325**	**2.597.212.572**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**46.896.528.599**	**34.232.186.556**
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	**(13.634.285.394)**	**(10.689.891.120)**
- Các khoản điều chỉnh tăng	**2.630.389.763**	**9.107.632.699**
Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp ĐH	656.000.000	635.000.000
Phạt vi phạm về lĩnh vực môi trường	349.000.000	45.609.855
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư CK	-	27.720.267
Dự phòng nợ khó đòi chưa đủ điều kiện	-	992.605.390
Phí cải tạo, hoàn nguyên môi trường	47.520.199	-
Phạt vi phạm hành chính	42.473.360	40.331.064
Chi phí không hợp lệ khác	169.601.290	518.820.757
Lỗ tại Công ty con	1.365.794.914	6.847.545.366
- Các khoản điều chỉnh giảm	***16.264.675.157***	***19.797.523.819***
Cổ tức, lợi nhuận được chia	112.077.000	113.400.000
Trợ cấp thôi việc đủ điều kiện	1.112.371.000	374.217.446
Nợ khó đòi đủ điều kiện	348.366.114	2.444.955.396
Bảo hành xây lắp đủ điều kiện	53.839.470	-
Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư	-	24.272.390
Chi phí được trừ các năm trước	55.412.773	-
Lợi nhuận từ công ty liên kết	14.582.608.800	16.840.678.587
Tổng thu nhập chịu thuế	**33.262.243.205**	**23.542.295.436**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	6.652.448.641	4.708.458.918
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**6.652.448.641**	**4.712.876.528**
Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	6.652.448.641	4.708.458.918
Truy thu thuế năm trước	-	4.417.610
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	304.493.831	614.975.189
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**39.939.586.127**	**28.904.334.839**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	36.273.675.141	26.099.208.115
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	3.665.910.986	2.805.126.724

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.273.675.141	26.099.208.115
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2.901.894.011)	(2.087.936.649)
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng	(2.901.894.011)	(2.087.936.649)
Lợi nhuận or lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	33.371.781.130	24.011.271.466
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	30.242.878	26.298.437
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**1.103**	**913**

11. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	33.371.781.130	24.011.271.466
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng		
Lợi nhuận or lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	30.242.878	26.298.437
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**1.103**	**913**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

12. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	57.620.061.748	23.380.926.679
Chi phí nhân công	42.015.691.578	31.872.921.376
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.822.886.495	12.523.375.484
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.783.789.227	13.553.272.451
Chi phí khác bằng tiền	15.486.029.898	13.499.413.207
TỔNG CỘNG	**164.728.458.946**	**94.829.909.197**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
	VND	VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	39.444.410.000
TỔNG CỘNG	**-**	**39.444.410.000**

2. Tiền thu đi vay

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế thông thường	92.000.000	10.900.000.000
TỔNG CỘNG	**92.000.000**	**10.900.000.000**

2. Tiền trả nợ gốc vay

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
	VND	VND
Tiền chi trả các khoản đi vay theo khế vay	10.092.000.000	65.772.887.489
TỔNG CỘNG	**10.092.000.000**	**65.772.887.489**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

a. Giao dịch và số dư các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát. Các cá nhân có liên qan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên chủ chốt:

STT	Thành viên ban lãnh đạo	Chức danh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
			Lương, thưởng, thù lao	Lương, thưởng, thù lao
1	Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	72.000.000	72.000.000
2	Lê Quý Định	P.CT HĐQT kiêm TGĐ	378.600.000	449.400.000
3	Trần Sĩ Chương	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
4	Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
5	Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
6	Hồ Diên Tiếu	Trưởng BKS	20.000.000	-
7	Nguyễn Thị Kim Phụng	Nguyên Trưởng BKS	45.875.000	133.200.000
8	Dương Thị Ngọc	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
9	Mai Thị Tuyết Lan	Nguyên TV BKS	17.500.000	30.000.000
10	Lê Văn Tài	Nguyên TV BKS	17.500.000	30.000.000
11	Lê Đình Nam	Thành viên BKS	104.900.000	94.533.000
12	Phan Hà Đông Phương	Thành viên BKS	115.100.000	-
13	Phan Thị Sương	Thành viên BKS	62.100.000	-
14	Nguyễn Văn Quý	Nguyên Giám đốc	113.200.000	169.800.000
15	Phan Văn Giáo	Giám đốc	118.800.000	95.040.000
16	Nguyễn Đức Thắng	Giám đốc	148.800.000	74.400.000
17	Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	142.560.000	118.800.000
18	Lê Thị Khánh Vân	Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng	169.800.000	169.800.000
	Cộng		**1.736.735.000**	**1.646.973.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

b. Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Công ty con, các công ty mà Công ty đang đầu tư vốn và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

- Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Tên Công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Men Frit Huế	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng & Đầu tư PTHT	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng tà	Cổ đông
Công ty Cổ phần Long Thọ	Đầu tư dài hạn khác

- Doanh thu với các bên liên quan khác

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu mua, bán hàng hóa	**15.040.329.197**	**8.080.972.361**
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	14.739.526.897	8.077.381.620
Công ty CP Frit Huế	300.802.300	3.590.741
Doanh thu xây lắp	**-**	***169.380.000***
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	-	169.380.000
Doanh thu mua hàng hóa bất động sản	**165.971.504.147**	**-**
Công ty cổ phần Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	165.971.504.147	-
Doanh thu cho thuê hạ tầng	***2.464.314.790***	***2.226.813.280***
Công ty cổ phần Frit Huế	2.464.314.790	2.226.813.280
TỔNG CỘNG	**183.476.148.134**	**10.477.165.641**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

- Nhận cổ tức với các bên liên quan khác

Nhận cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
Công ty cổ phần Long Thọ	112.077.000	113.400.000
TỔNG CỘNG	**112.077.000**	**113.400.000**

- Số dư với các bên liên quan khác

Phải thu khách hàng	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	2.210.026.206	1.919.240.143
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	573.884.173	573.884.173
Công ty Cổ phần Kinh Doanh nhà	848.963.068	-
Công ty CP Men Frit Huế	1.149.752.749	-
TỔNG CỘNG	**4.782.626.196**	**2.493.124.316**

Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty cổ phần Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	-	147.584.380.814
TỔNG CỘNG	**-**	**147.584.380.814**

Phải trả người bán ngắn hạn	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	7.625.650.362	5.897.864.362
Công ty CP Kinh doanh Nhà	44.616.000	44.616.000
Công ty cổ phần Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	20.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng & ĐT PTHT	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	**30.180.610.148**	**8.452.824.148**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Người mua trả tiền trước	**30/06/2026**	**31/12/2025**
	VND	**VND**
Công ty CP Frit Huế	-	106.164.649
TỔNG CỘNG	**-**	**106.164.649**

Phải trả dài hạn khác	**30/06/2026**	**31/12/2025**
	VND	**VND**
Ký cược, ký quỹ Công ty CP Frit Huế	18.004.315.758	18.004.315.758
TỔNG CỘNG	**18.004.315.758**	**18.004.315.758**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

2. Báo cáo bộ phận

	Kỳ kế toán kế thúc ngày 30/06/2026				
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu	74.151.362.670	64.910.817.973	32.460.028.659	10.925.314.159	182.447.523.461
Giá vốn	69.854.918.671	46.299.395.047	16.225.532.599	4.405.345.023	136.785.191.340
Lợi nhuận gộp	**4.296.443.999**	**18.611.422.926**	**16.234.496.060**	**6.519.969.136**	**45.662.332.121**

	Kỳ kế toán kế thúc ngày 30/06/2025				
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu	34.599.702.126	82.773.793.881	31.343.876.786	9.645.694.143	158.363.066.936
Giá vốn	34.750.207.547	68.367.499.388	15.172.217.861	4.272.966.351	122.562.891.147
Lợi nhuận gộp	**(150.505.421)**	**14.406.294.493**	**16.171.658.925**	**5.372.727.792**	**35.800.175.789**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính (hợp nhất) là số liệu trên Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - ***VIETVALUES***. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) là số liệu trên Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng – ***VIETVALUES***.

4. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Không có những yếu tố đưa đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động kinh doanh liên tục của Nhóm Công ty và các biện pháp, cam kết đảm bảo cho sự hoạt động trong thời gian tới của Nhóm Công ty.

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

Không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày ngày kết thúc kỳ kế toán vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP Huế, ngày 20 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Khánh Vân	Lê Thị Khánh Vân	Lê Quý Định