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: 24/CBTT-XL
No: 24/CBTT-XL

Tp. Huế, ngày 20 tháng 7 năm 2026
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:3300101155
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.20 17:24:24 +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 riêng quý 2 năm 2026 và công văn giải trình chênh lệch LNST quý 2 năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm 2025.

Contents of disclosure: The Separate Financial Statements for the second quarter of 2026 and the explanatory letter on the decrease in profit after tax for the second quarter of 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 riêng quý 2 năm 2026 và công văn giải trình chênh lệch LNST quý 2 năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm 2025.

- The Separate Financial Statements for the second quarter of 2026 and the explanatory letter on the decrease in profit after tax for the second quarter of 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: 58 /CV-CTXL (V/v: Giải trình chênh lệch LNST của Quý II năm 2026 trên BCTC riêng giảm 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 6 tháng đầu năm 2026 trên BCTC riêng giảm so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

Báo cáo tài chính riêng:

Nội dung	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng	24.111.909.342	38.298.449.372	-14.186.540.030	- 37,04%

ĐVT: Đồng

Nội dung	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng	32.757.063.794	44.560.539.935	-11.803.476.141	-26,49%

Nguyên nhân chủ yếu:

Do lợi nhuận được ghi nhận từ hoạt động đầu tư vốn vào công ty con Quý II và cả 6 tháng đầu năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm trước, dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Quý II và cả kỳ 6 tháng đầu năm 2026 trên BCTC riêng giảm so với cùng kỳ năm 2025.

Trân trọng./.

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

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

Lê Quý Định

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN
TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN 30/06/2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính (riêng) cho kỳ kế toán sáu tháng 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 cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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	
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 chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (riêng) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30/06/2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng) này, Ban Tổng giám đốc đã:

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán đang áp dụng. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

7. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính (riêng) đính kèm. Báo cáo tài chính (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 Hội đồng Quản trị

M.S.D.N: 3300101156 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ PHƯỜNG VỸ DẠ - THÀNH PHỐ HUẾ

Lê Quý Định
Phó Chủ tịch HĐQT
Thành phố Huế, ngày 20 tháng 07 năm 2026

Mẫu số B 01 – DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**456.488.324.966**	**426.936.418.661**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**25.790.103.116**	**20.640.225.201**
1. Tiền	111		890.103.116	740.225.201
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.900.000.000	19.900.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**149.000.000.000**	**151.948.963.068**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	149.000.000.000	151.948.963.068
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**44.684.127.079**	**184.866.617.281**
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	V.3	73.865.245.677	62.925.522.837
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.843.422.712	153.609.389.814
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	11.823.581.351	11.018.879.328
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.3	(45.848.122.661)	(42.687.174.698)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**228.050.122.400**	**59.740.003.998**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	228.050.122.400	59.740.003.998
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**8.963.972.371**	**9.740.609.113**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	31.584.966	70.741.004
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.930.321.721	8.397.979.712
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.8	2.065.684	1.271.888.397
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**108.062.985.138**	**109.277.792.455**
II. Tài sản cố định	**220**		**3.964.402.120**	**4.292.318.740**
1. Tài sản cố định hữu hình	**221**	**V.9**	**3.621.872.120**	**3.949.788.740**
- Nguyên giá	*222*		*16.391.192.871*	*16.391.192.871*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(12.769.320.751)*	*(12.441.404.131)*
2. Tài sản cố định vô hình	**227**	**V.10**	**342.530.000**	**342.530.000**
- Nguyên giá	*228*		*342.530.000*	*342.530.000*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**25.759.134.215**	**27.451.601.868**
- Nguyên giá	*241*		*84.715.678.727*	*84.715.678.727*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		*(58.956.544.512)*	*(57.264.076.859)*
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.12**	**3.410.959.016**	**2.479.251.577**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		3.410.959.016	2.479.251.577
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.13**	**71.092.545.581**	**71.092.545.581**
1. Đầu tư vào công ty con	261		53.414.178.189	53.414.178.189
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		25.837.419.095	25.837.419.095
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		998.529.297	998.529.297
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(9.157.581.000)	(9.157.581.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**3.835.944.206**	**3.962.074.689**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14	151.937.110	190.281.476
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.15	3.684.007.096	3.771.793.213
TỔNG TÀI SẢN	**280**		**564.551.310.104**	**536.214.211.116**

Mẫu số B 01 – DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**145.557.821.302**	**142.950.677.108**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**138.539.166.902**	**135.950.015.708**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	45.123.454.269	23.384.847.924
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	11.907.889.746	27.986.853.462
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	1.285.177.916	4.098.997.873
4. Phải trả người lao động	315		1.215.059.936	6.316.862.392
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		215.173.120	64.442.615
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		408.533.830	395.295.815
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19	50.602.717.730	52.390.193.850
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.20	8.693.200.112	8.971.370.534
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		19.087.960.243	12.341.151.243
II. Nợ dài hạn	**330**		**7.018.654.400**	**7.000.661.400**
1. Phải trả dài hạn khác	338		477.688.000	422.970.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.21	6.540.966.400	6.577.691.400
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.22**	**418.993.488.802**	**393.263.534.008**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		302.428.780.000	302.428.780.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*302.428.780.000*	*302.428.780.000*
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.413.003.096	22.310.192.096
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		81.151.705.706	68.524.561.912
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế của cá	*420a*		*48.394.641.912*	*3.010.504.536*
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*32.757.063.794*	*65.514.057.376*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**564.551.310.104**	**536.214.211.116**

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

Mẫu số B 02 – DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/06/2026

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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**VI.1**	**57.258.755.291**	**17.010.075.818**	**84.900.489.988**	**42.735.684.861**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.1	-	-	25.878.182	-
10	**3. Doanh thu thuần**	**VI.1**	**57.258.755.291**	**17.010.075.818**	**84.874.611.806**	**42.735.684.861**
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	51.215.466.532	13.912.625.199	74.132.534.080	37.696.452.406
20	**5. Lợi nhuận gộp**		**6.043.288.759**	**3.097.450.619**	**10.742.077.726**	**5.039.232.455**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	24.205.988.566	41.211.395.792	33.464.996.905	48.250.754.515
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.4	5.377.916.427	5.658.089.335	10.117.903.417	8.184.249.440
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**24.871.360.898**	**38.650.757.076**	**34.089.171.214**	**45.105.737.530**
31	9. Thu nhập khác	VI.5	925.065.020	967.155.117	925.065.020	1.471.852.485
32	10. Chi phí khác	VI.6	925.063.960	981.449.023	925.063.960	1.486.146.391
40	**11. Lợi nhuận khác**		**1.060**	**(14.293.906)**	**1.060**	**(14.293.906)**
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	VI.8	**24.871.361.958**	**38.636.463.170**	**34.089.172.274**	**45.091.443.624**
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8a	433.156.533	(29.698.653)	1.244.322.363	4.417.610
52	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.8b	326.296.083	367.712.451	87.786.117	526.486.079
60	**15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**24.111.909.342**	**38.298.449.372**	**32.757.063.794**	**44.560.539.935**

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

Mẫu số B 03 – DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/06/2026

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
			VNĐ	VNĐ
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**		**34.089.172.274**	**45.091.433.624**
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	V.9,11	2.020.384.273	1.795.981.552
03	- Các khoản dự phòng		2.846.052.541	665.535.092
05	- Lãi,lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(33.464.996.905)	(48.250.754.515)
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**5.490.612.183**	**(697.804.247)**
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		138.804.038.012	(1.399.528.512)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(168.310.118.402)	21.839.067.340
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (*không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp*)		(446.051.377)	(8.695.980.699)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		77.500.404	125.496.737
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.992.740.370)	(1.550.255.165)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(280.300.000)	(279.999.796)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(28.657.059.550)**	**9.340.995.658**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(931.707.439)	(1.039.669.262)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(69.300.000.000)	(101.500.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		72.248.963.068	98.400.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		32.419.981.836	31.155.861.364
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**34.437.237.465**	**27.016.192.102**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(630.300.000)	(793.688.000)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**(630.300.000)**	**(793.688.000)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**5.149.877.915**	**35.563.499.760**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	V.1	**20.640.225.201**	**3.217.676.771**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	V.1	**25.790.103.116**	**38.781.176.531**

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 RIÊNG

(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

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 công ty cổ phần 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 công ty cổ phần thay đổi lần thứ 14 ngày 16 tháng 07 năm 2025 do tăng 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 chủ yếu của Công ty là 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 thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với các hoạt động của Công ty thường kéo dài không quá 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 Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ, 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 các công trình tăng rất lớn, làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của Công ty trong sáu tháng đầu năm và thời gian sắp đến.

6. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 5 công ty con đầu tư trực tiếp, 01 Công ty con đầu tư gián tiếp và 4 công ty liên kết, cụ thể:

- Đầu tư vào Công ty con.

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 TT Huế	Km 9, Phường Kim Trà, Thành phố Huế	79,30%		79,30%		79,30%		79,30%	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

3. Công ty CP Vật liệu XD Lộc Điền	Thôn Bát sơn, Xã Lộc An, Thành phố Huế	78,98%		78,98%		78,98%		78,98%	
4. Công ty CP Khai thác 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 TNHH Gạch Tuynel số 2	Cụm TNCN & Làng nghề Thủy Phương		79,30%		100,00%		79,30%		100,00%

- Đầu tư vào Công ty liên kết.

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 , Phường 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, TPH	48,00%		48,00%		48,00%		48,00%	
4. Công ty CPXD & ĐT PT Hạ Tầng TT Huế	Số 18, Hà Huy Giáp, Phường Vỹ dạ, TPH	30,00%		30,00%		30,00%		30,00%	

7. Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 84 nhân viên đang làm việc (31 tháng 12 năm 2025: 77 nhân viên).

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Công ty xác định đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán 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.

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư hướng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, báo cáo tình hình tài chính (riêng) sáu tháng tại ngày 30/06/2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng), báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) và các thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

Ban Tổng giám đốc đảm bảo đã tuân thủ theo yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như 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.

IV CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền của Công ty bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tiền này có thể bao gồm tiền Việt Nam, ngoại tệ, vàng tiền tệ...

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn thu hồi không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

2. Nguyên tắc các khoản đầu tư tài chính

a. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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.

b. 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.

c. Đầu tư vào các công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty 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 con, công ty liên doanh, 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (X) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được thực hiện như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá thị trường của cổ phiếu;
- Trong trường hợp không xác định được giá thị trường của cổ phiếu thì dự phòng được trích lập căn cứ vào phần vốn tổn thất trên báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu gồm các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc 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 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.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được dùng để phản ánh trị giá hiện có và tình hình biến động hàng tồn kho của Công ty. Được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất kinh doanh thông thường. Hàng tồn kho thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng hóa bất động sản để bán bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá gốc được xác định trên cơ sở sau:

Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ	Chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp, chi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

	phí sử dụng máy thi công và chi phí chung.
Thành phẩm bất động sản để bán	Chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan 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.

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

Giá trị hàng xuất kho và tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh (đối với hoạt động xây lắp) và giá bình quân gia quyền (đối với hoạt động hàng hóa bất động sản). Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình

TSCĐ hữu hình được phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm toàn bộ tài sản cố định hữu hình của Công ty theo nguyên giá. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ 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.

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ hữu hình.

TSCĐ 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	12 – 25 năm
Máy móc thiết bị	4 – 10 năm
Phương tiện vận tải	7 – 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	4 – 5 năm

Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình được phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm TSCĐ vô hình của Công ty theo nguyên giá. Nguyên giá TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

TSCĐ vô hình tùy vào thời gian phát huy hiệu quả để trích khấu hao tính từ TSCĐ được đưa vào sử dụng. Riêng đối với tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định thuê tài chính để phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm của toàn bộ TSCĐ thuê tài chính của Công ty. Tài khoản này dùng cho Công ty hạch toán khi phát sinh thuê tài chính và các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

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 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 chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư 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 năm.

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 – 25 năm

6. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

7. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

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.

8. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

Việc trả cổ tức, 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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. 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận 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.

11. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính 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.

12. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn góp của chủ sở hữu

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

- 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 RIÊNG

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

- Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận chưa phân phối được ghi nhận 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 (nếu có) theo quy định của Pháp luật.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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 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 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 (riêng) theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

+ Doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) khi đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng phải đảm bảo đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- ✓ Đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- ✓ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- ✓ 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 bất động sản.
- ✓ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

- Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu được ghi nhận từ thu tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác.

+ 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, 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.

- Thu nhập khác

Thu nhập khác được khi nhận khi phát sinh các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bao gồm giảm giá trị quyết toán của công trình, giảm trừ tiền cho thuê văn phòng. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm quyết toán công trình được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với giá trị quyết toán của công trình, giảm trừ tiền cho thuê văn phòng, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

17. Nguyên tắc giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của khối lượng công việc và dịch vụ cung cấp đã hoàn thành được khách hàng xác nhận, và tổng chi phí phát sinh khi thực hiện thi công các dự án đất nền và đất nền đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã bàn giao cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư tài chính, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện và chi phí lãi vay

19. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm chi phí lương nhân viên bộ phận quản lý, khoản dự phòng trợ cấp thôi việc và chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.

20. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Khi tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập khác hoặc chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu là số thuế TNDN mà Công ty phải nộp bổ sung vào NSNN được xác định theo quy định của pháp luật về thuế tối thiểu toàn cầu.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận từ các năm trước.

22. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, 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 là các bên liên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

quan. Các bên 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 cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

23. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan ("bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh"), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể ("bộ phận chia theo khu vực địa lý"). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của nhóm Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

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	4.209.003	27.700.552
- Tiền gửi ngân hàng	885.894.113	712.524.649
- Các khoản tương đương tiền (*)	24.900.000.000	19.900.000.000
Cộng	**25.790.103.116**	**20.640.225.201**

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại. Chi tiết tương đương tiền như sau:

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
- NH TMCP Ngoại thương VN - CN Huế	5.500.000.000	17.900.000.000
- NH TMCP Vietinbank - CN Nam Huế	19.400.000.000	2.000.000.000
Cộng	**24.900.000.000**	**19.900.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(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

Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	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	27.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
NH TMCP Công thương VN	41.700.000.000	41.700.000.000	41.700.000.000	41.700.000.000
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)	38.800.000.000	38.800.000.000	40.900.000.000	40.900.000.000
NH TMCP Đầu tư & Phát triển VN	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
NH TMCP Hàng Hải Việt Nam	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
NH TMCP Đông Nam Á	9.500.000.000	9.500.000.000	9.500.000.000	9.500.000.000
NH TMCP 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
Cộng	**149.000.000.000**	**149.000.000.000**	**151.948.963.068**	**151.948.963.068**

3. PHẢI THU NGẮN HẠN 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 Scavi Quảng Điền	7.529.122.948	-	-	-
CT CP XD,TM & CN Hà Nội	5.723.594.676	-	5.723.594.676	-
Khách hàng khác	32.171.811.164	(22.478.935.491)	30.421.792.252	(25.293.279.042)
Phải thu các bên liên quan	1.422.847.241	(1.422.847.241)	743.515.261	(573.884.173)
Cộng	**73.865.245.677**	**(45.848.122.661)**	**62.925.522.837**	**(42.687.174.698)**

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Công ty 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	2.041.641.242	1.722.408.068
- Trả trước cho các bên liên quan	-	147.584.380.814
Cộng	**4.843.422.712**	**153.609.389.814**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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	2.541.701.096	-	1.973.686.027	-
Phải thu khác	226.430.255	-	466.743.301	-
Phải thu các bên liên quan	477.000.000	-	-	-
Cộng	**11.823.581.351**	**-**	**11.018.879.328**	**-**

6. HÀNG TỒN KHO

Chỉ tiêu	30/06/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.161.297.867	-	3.351.005.096	-
Chi phí SX kinh doanh dở dang	58.644.927.567	-	54.116.606.083	-
Sản phẩm	168.243.896.966	-	2.272.392.819	-
Cộng	**228.050.122.400**	**-**	**59.740.003.998**	**-**

- Không có hàng tồn kho kém phẩm chất, ứ đọng tại ngày 30/06/2026.

- Không có hàng tồn kho thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/06/2026.

7. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	31.584.966	70.741.004
Cộng	**31.584.966**	**70.741.004**

8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Tiền thuế đất	-	1.269.822.713
- Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	2.065.684	2.065.684
Cộng	**2.065.684**	**1.271.888.397**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(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 HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	2.565.628.280	10.026.125.925	2.391.884.393	1.407.554.273	16.391.192.871
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	**2.565.628.280**	**10.026.125.925**	**2.391.884.393**	**1.407.554.273**	**16.391.192.871**
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	1.660.159.183	7.449.037.216	2.391.884.393	940.323.339	12.441.404.131
Khấu hao trong kỳ	30.209.754	236.580.414		61.126.452	327.916.620
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	**1.690.368.937**	**7.685.617.630**	**2.391.884.393**	**1.001.449.791**	**12.769.320.751**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	905.469.097	2.577.088.709	-	-	3.949.788.740
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	**875.259.343**	**2.340.508.295**	**-**	**406.104.482**	**3.621.872.120**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Là quyền sử dụng đất lâu dài tại D1-3, Khu phố Hưng Vượng 2 – R13, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, được sử dụng để làm văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cho thuê 28 Lý Thường Kiệt	Nhà cho thuê 72 Phạm Văn Đồng	Nhà cho thuê 23 Hà Nội	Nhà cho thuê 30 Hùng Vương	52 Phan Chu Trinh	Tổng cộng Tổng cộng
	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	84.715.678.727
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	**52.111.660.183**	**21.657.878.604**	**4.131.676.382**	**6.106.944.556**	**707.519.002**	**84.715.678.727**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2026	33.495.127.851	14.937.242.837	3.748.167.053	4.568.664.854	514.874.264	57.264.076.859
Khấu hao trong kỳ	999.591.235	487.230.084	82.606.476	99.968.586	23.071.272	1.692.467.653
Tại ngày 30/06/2026	**34.494.719.086**	**15.424.472.921**	**3.830.773.529**	**4.668.633.440**	**537.945.536**	**58.956.544.512**
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	27.451.601.868
Tại ngày 30/06/2026	**17.616.941.097**	**6.233.405.683**	**300.902.853**	**1.438.311.116**	**169.573.466**	**25.759.134.215**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chỉ tiêu	30/06/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Hệ thống PCCC 28 Lý Thường K	2.099.176.016	2.099.176.016	1.823.360.077	1.823.360.077
Phần mềm kế toán Bravo	1.311.783.000	1.311.783.000	655.891.500	655.891.500
Cộng	**3.410.959.016**	**3.410.959.016**	**2.479.251.577**	**2.479.251.577**

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

a. Đầu tư vào Công ty con

Tên Công ty	30/06/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
1. Công ty TNHH MTV ĐT & PT HT KCN	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
2. Công ty CP gạch Tuynen số 1 TT Huế	9.651.862.292	9.651.862.292	-	9.651.862.292	9.651.862.292	-
3. Công ty CP Vật liệu XD Lộc Điền	6.345.068.000	6.345.068.000	-	6.345.068.000	6.345.068.000	-
4. Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	3.293.814.959	3.293.814.959	-	3.293.814.959	3.293.814.959	-
5. Công ty CP Gạch Tuynen Huế	4.123.432.938	4.123.432.938	-	4.123.432.938	4.123.432.938	-
Cộng	**53.414.178.189**	**53.414.178.189**	**-**	**53.414.178.189**	**53.414.178.189**	**-**

b. Đầu tư vào Công ty liên kết

Tên Công ty	30/06/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
1. Công ty CP Frit Huế	9.847.128.302	9.847.128.302	-	9.847.128.302	9.847.128.302	-
2. Công ty CP Kinh Doanh Nhà TT Huế	9.157.581.000	-	(9.157.581.000)	9.157.581.000	-	(9.157.581.000)
3. Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	5.533.052.714	6.345.068.000	-	5.533.052.714	6.345.068.000	-
4. Công ty CPXD & ĐT PT Hạ Tầng TT Huế	1.299.657.079	3.293.814.959	-	1.299.657.079	3.293.814.959	-
Cộng	**25.837.419.095**	**19.486.011.261**	**(9.157.581.000)**	**25.837.419.095**	**19.486.011.261**	**(9.157.581.000)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

c. Đầu tư vào đơn vị khác.

Tên Công ty	30/06/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
1. Công ty CP Long Thọ	998.529.297	998.529.297	-	998.529.297	998.529.297	-
Cộng	**998.529.297**	**998.529.297**	**-**	**998.529.297**	**998.529.297**	**-**

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ DÀI HẠN

	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	151.937.110	190.281.476
Cộng	**151.937.110**	**190.281.476**

15. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	Số dư ngày 01/01/2026	Ghi nhận vào KQKD trong kỳ	Bù trừ với thuế TNDN Hoãn lại phải trả	Số dư ngày 30/06/2026
Dự phòng nợ khó đòi	1.628.175.297	(69.673.223)	-	1.558.502.074
Dự phòng BH xây lắp	1.749.407.916	(10.767.894)	-	1.738.640.022
Dự phòng trợ cấp thôi việc	394.210.000	(7.345.000)	-	386.865.000
	3.771.793.213	**(87.786.117)**	**-**	**3.684.007.096**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Phải trả bên thứ ba	14.047.827.221	13.642.039.876
- Phải trả các bên liên quan	31.075.627.048	9.742.808.048
Cộng	**45.123.454.269**	**23.384.847.924**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
- Ban QLDA ĐTXD & PTĐT TP Huế	9.659.468.000	9.659.468.000
- Khác	2.248.421.746	18.327.385.462
Cộng	**11.907.889.746**	**27.986.853.462**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	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	-	7.078.309.119	(7.078.309.119)	-	-
Thuế TNDN	4.008.077.323	1.244.322.363	-	(3.992.740.370)	1.259.659.316
Thuế thu nhập cá nhân	90.920.550	799.780.539	-	(865.182.489)	25.518.600
Thuế đất	-	2.116.371.189	(1.269.822.713)	(846.548.476)	-
Cộng	**4.098.997.873**	**11.238.783.210**	**(8.348.131.832)**	**(5.704.471.335)**	**1.285.177.916**

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
- Ban quản lý dự án Khu công nghiệp	41.729.297.231	41.729.297.231
- Phải trả các đội Xây dựng	1.816.210.785	2.323.694.100
- Cổ tức phải trả	650.217.900	1.280.517.900
- Kinh phí công đoàn	1.054.568.976	846.529.231
- Phải trả tiền đặt cọc thuê văn phòng	2.103.909.614	2.341.979.150
- Phải trả khác	3.248.513.224	3.868.176.238
TỔNG CỘNG	**50.602.717.730**	**52.390.193.850**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	8.693.200.112	8.971.370.534
TỔNG CỘNG	**8.693.200.112**	**8.971.370.534**

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
- Dự phòng 5% chờ quyết toán các CTVNN	4.606.641.400	4.606.641.400
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.934.325.000	1.971.050.000
TỔNG CỘNG	**6.540.966.400**	**6.577.691.400**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01năm 2025	**262.984.370.000**	**10.909.765.096**	**58.415.512.536**	**332.309.647.632**
Lợi nhuận trong năm	-	-	65.514.057.376	65.514.057.376
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	11.400.427.000	(11.400.427.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(4.560.171.000)	(4.560.171.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	39.444.410.000	-	(39.444.410.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	**302.428.780.000**	**22.310.192.096**	**68.524.561.912**	**393.263.534.008**
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	**302.428.780.000**	**22.310.192.096**	**68.524.561.912**	**393.263.534.008**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	32.757.063.794	32.757.063.794
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	13.102.811.000	(13.102.811.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	(7.027.109.000)	(7.027.109.000)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	**302.428.780.000**	**35.413.003.096**	**81.151.705.706**	**418.993.488.802**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(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 góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		31/12/2025	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu	120.880.973.500	39,97	120.880.973.500	39,97
Công đoàn Công ty	14.354.001.000	4,75	14.354.001.000	4,75
Vốn góp của các 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

	30/06/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Vốn đầu tư chủ sở hữu	302.428.780.000	262.984.370.000
+ Vốn góp đầu năm	-	*39.444.410.000*
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	*302.428.780.000*	*302.428.780.000*
- Cổ tức đã chia	-	39.444.410.000

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 được 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 (đồng/cổ phi	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(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 BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu xây lắp	73.949.297.647	33.089.990.718
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	9.335.276.797	9.645.694.143
+ Doanh thu tiện ích cho thuê VP	1.615.915.544	-
TỔNG CỘNG	**84.900.489.988**	**42.735.684.861**
- Các khoản giảm trừ		
+ Giảm hoạt động cho thuê văn phòng	25.878.182	-
TỔNG CỘNG	**25.878.182**	**-**
- Doanh thu thuần		
+ Doanh thu xây lắp	73.949.297.647	33.089.990.718
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	9.309.398.615	9.645.694.143
+ Doanh thu tiện ích cho thuê VP	1.615.915.544	-
TỔNG CỘNG	**84.874.611.806**	**42.735.684.861**

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
- Giá vốn hàng xây lắp	69.727.189.057	33.423.486.055
- Giá vốn cho thuê bất động sản	2.789.429.479	4.272.966.351
- Giá vốn tiện ích cho thuê văn phòng	1.615.915.544	-
TỔNG CỘNG	**74.132.534.080**	**37.696.452.406**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(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 ngân hàng	5.695.367.032	3.621.391.106
- Cổ tức lợi nhuận được chia	27.769.629.873	44.629.363.409
Cộng	**33.464.996.905**	**48.250.754.515**

4. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí nhân viên	4.644.980.727	4.974.598.200
- Chi phí khấu hao	84.186.204	244.081.995
- Trích lập/hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	3.160.947.963	1.147.567.927
- Trích lập/hoàn nhập dự phòng bảo hành XL	(224.330.952)	-
- Khác	2.452.119.475	1.818.001.318
Cộng	**10.117.903.417**	**8.184.249.440**

5. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
- Thu tiện ích cho thuê văn phòng	-	1.463.171.929
- Thuê đất Khu công nghiệp Phú Bài	925.063.960	-
- Thu khác	1.060	8.680.556
Cộng	**925.065.020**	**1.471.852.485**

6. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí tiện ích cho thuê văn phòng	-	1.463.171.929
- Tiền thuê đất Khu công nghiệp Phú Bài	925.063.960	-
- Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế	-	22.974.461
- Chi phí khác	-	1
Cộng	**925.063.960**	**1.486.146.391**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. 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	31.245.825.020	2.874.426.805
Chi phí nhân công	19.055.796.034	9.303.026.416
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.020.384.273	1.795.981.552
Chí phí dịch vụ mua ngoài	28.233.509.505	3.414.402.773
Chi phí bằng tiền khác	5.580.068.249	4.589.676.555
Cộng	**86.135.583.081**	**21.977.514.101**

8. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

a. 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	**34.089.172.274**	**45.091.443.624**
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	31.101.153.292	43.234.098.152
Lợi nhuận từ hoạt động KD Bất động sản	2.988.018.982	1.857.345.472
Trong đó: Tổng doanh thu	*9.309.398.615*	*9.645.694.143*
Tổng chi phí	*6.321.379.633*	*7.788.348.671*
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	**(27.867.560.457)**	**(46.896.819.344)**
Điều chỉnh tăng	**341.000.000**	**364.974.461**
Phạt vi phạm hành chính về thuế	-	22.974.461
Chi phí không trực tiếp sản xuất	341.000.000	342.000.000
Điều chỉnh giảm	**28.208.560.457**	**47.261.793.805**
Trợ cấp thôi việc đủ điều kiện	36.725.000	187.475.000
Nợ khó đòi đủ điều kiện	348.366.114	2.444.955.396
Bảo hành xây lắp đủ điều kiện	53.839.470	-
Nhận cổ tức từ các Công ty con, công ty LK	27.769.629.873	44.629.363.409
Thu nhập tính thuế	**6.221.611.817**	**(1.805.375.720)**
Tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành	**1.244.322.363**	**4.417.610**
Thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh	1.244.322.363	-
Thuế TNDN theo QĐ Thanh tra thuế	-	4.417.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	69.673.223	488.991.079
- Dự phòng BHXL chưa đủ điều kiện	10.767.894	-
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	7.345.000	37.495.000
TỔNG CỘNG	**87.786.117**	**526.486.079**

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

	30/06/2026 VND	31/12/2025 VND
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	39.444.410.000
TỔNG CỘNG	**-**	**39.444.410.000**

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 quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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**

Giao dịch các thành viên quản lý chủ chốt:

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Tên Công ty	Mối quan hệ
Công ty CP Gạch Tuynen 1	Công ty con
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	Công ty con
Công ty CP VLXD Lộc Điền	Công ty con
Công ty CP Gạch Tuynen 2	Công ty con
Công ty CP Khai thác đá Hương Bằng	Công ty con
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	Công ty con
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh nhà	Công ty liên kết
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Frit Huế	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu	Cổ đông
Công ty CP Long Thọ	Công ty đầu tư

- Giao dịch với các bên liên quan khác:

Doanh thu hoạt động xây lắp	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	1.804.114.630	-
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	-	36.340.000
Cộng	**1.804.114.630**	**36.340.000**

Mua hàng hóa	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	825.652.778	81.365.741
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	2.270.142.761	-
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	517.618.049	-
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	64.118.000	38.343.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng T	165.971.504.147	-
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	10.021.486.107	587.171.295
Cộng	**179.670.521.842**	**706.880.036**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 CP Gạch Tuynen 1	1.212.000.000	1.212.000.000
Công ty CP VLXD Lộc Điền	-	3.040.800.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	19.443.021.873	26.714.101.409
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	477.000.000	2.226.000.000
Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	2.592.000.000	3.456.000.000
Công ty CP Frit Huế	3.933.531.000	7.867.062.000
Công ty CP Long Thọ	112.077.000	113.400.000
Cộng	**27.769.629.873**	**44.629.363.409**

Phải thu ngắn hạn khách hàng	**30/06/2026**	**31/12/2025**
	VND	**VND**
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	-	97.368.288
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	573.884.173	573.884.173
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà TT Huế	848.963.068	-
Công ty cổ phần Bê tông & Xây dựng TT Huế	-	72.262.800
TỔNG CỘNG	**1.422.847.241**	**743.515.261**

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

Phải thu ngắn hạn khác	**30/6/2026**	**31/12/2025**
	VND	**VND**
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	477.000.000	-
TỔNG CỘNG	**477.000.000**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Phải trả người bán ngắn hạn	**30/06/2026**	**31/12/2025**
	VND	**VND**
Công ty CP Gạch Tuynen 1	-	229.180.000
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	691.865.500	901.377.500
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	132.121.000	101.296.000
Công ty CP Gạch Tuynen 2	12.900.000	-
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	58.130.400	58.130.400
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	7.625.650.362	5.897.864.362
Công ty CP Kinh doanh nhà	44.616.000	44.616.000
Công ty CP PT Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	20.000.000.000	-
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	**31.075.627.048**	**9.742.808.048**

Phải trả ngắn ngắn hạn khác	**30/6/2026**	**31/12/2025**
	VND	**VND**
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT Khu CN	-	610.542.214
TỔNG CỘNG	**-**	**610.542.214**

2. Báo cáo bộ phận

- ***Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh***

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026		
	Hoạt động xây lắp	**Kinh doanh bất động sản**	**Cộng**
	VND	**VND**	**VND**
Doanh thu bộ phận	75.565.213.191	9.309.398.615	84.874.611.806
Chi phí bộ phận	77.929.057.864	6.321.379.633	84.250.437.497
Lãi/lỗ từ HĐ kinh doanh	**(2.363.844.673)**	**2.988.018.982**	**624.174.309**
Doanh thu HĐ tài chính	33.464.996.905	-	33.464.996.905
Chi phí HĐ tài chính	-	-	-
Lãi/lỗ từ HĐ tài chính	**33.464.996.905**	**-**	**33.464.996.905**
Lãi/lỗ trước thuế	**31.101.153.292**	**2.988.018.982**	**34.089.172.274**
Thuế TNDN	646.718.567	597.603.796	1.244.322.363
Thuế TNDN hoãn lại	87.786.117	-	87.786.117
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**30.366.648.609**	**2.390.415.185**	**32.757.063.794**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025		
	Hoạt động xây lắp	**Kinh doanh bất động sản**	**Cộng**
	VND	**VND**	**VND**
Doanh thu bộ phận	33.089.990.718	9.645.694.143	42.735.684.861
Chi phí bộ phận	38.092.353.175	7.788.348.671	45.880.701.846
Lãi/lỗ từ HĐ kinh doanh	**(5.002.362.457)**	**1.857.345.472**	**(3.145.016.985)**
Doanh thu HĐ tài chính	48.250.754.515	-	48.250.754.515
Chi phí HĐ tài chính	-	-	-
Lãi/lỗ từ HĐ tài chính	**48.250.754.515**	**-**	**48.250.754.515**
Lãi/lỗ trước thuế	**43.234.098.152**	**1.857.345.472**	**45.091.443.624**
Thuế TNDN	4.417.610	-	4.417.610
Thuế TNDN hoãn lại	526.486.079	-	526.486.079
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**42.703.194.463**	**1.857.345.472**	**44.560.539.935**

- ***Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý***

Trong kỳ, toàn bộ hoạt động của Công ty đều được thực hiện tại Việt Nam.

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sanh trên Báo cáo tình hình tài chính (Riêng) là số liệu trên Báo cáo tài chính (Riêng) 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 (Riêng) và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Riêng) là số liệu trên Báo cáo tài chính (riêng) 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 Công ty và các biện pháp, cam kết đảm bảo cho sự hoạt động trong thời gian tới của 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 kết thúc kỳ kế toán vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính Riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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