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

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: 2026.10.26 10:05:36 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Số: 39/CBTT-XL
No: 39/CBTT-XL

Tp. Huế, ngày 26 tháng 10 năm 2026
Hue City, October 26 th, 2026

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@xaylaphuc.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 và công văn giải trình chênh lệch LNST quý 3 năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm 2025.

Contents of disclosure: The Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2026 and Explanation Letter on the Decrease in Profit After Tax in the Third 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 26/10/2026 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 October 26 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 3 năm 2026 và công văn giải trình chênh lệch LNST quý 3 năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm 2025.

- The Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2026 and Explanation Letter on the Decrease in Profit After Tax in the Third 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: 97 /CV-CTXL *(V/v: Giải trình chênh lệch LNST của báo cáo tài Chính Quý III và 9 tháng đầu năm 2026 trên BCTC hợp nhất so cùng kỳ năm 2025)*	*Tp.Huế, ngày 26 tháng 10 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 chênh lệch lợi nhuận sau thuế Quý III và 9 tháng đầu năm 2026 trên BCTC hợp nhất so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

1. Kết quả Quý III năm 2026

ĐVT: Đồng

Nội dung	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất	22.333.227.545	25.730.428.388	-3.397.200.843	-13,2%

Nội dung	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất	62.230.703.592	54.634.763.057	+7.595.940.535	+13,9%

Nguyên nhân chủ yếu:

Do trong Quý III năm 2025 có phát sinh lợi nhuận từ việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế đầu tư vào Công ty CP Chế biến gỗ Thừa Thiên Huế (công ty con) làm cho lợi nhuận Quý III và 9 tháng đầu năm 2025 tăng đột biến. Như vậy 9 tháng đầu năm 2026 sẽ giảm đi một khoản lợi nhuận tương ứng dẫn đến lợi nhuận Quý III và 9 tháng đầu năm 2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất giảm so với cùng kỳ năm 2025. Bên cạnh đó, lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2026 trong BCTC hợp nhất ghi nhận tăng từ tiền lãi gửi tại các tổ chức tín dụng, từ hoạt động đầu tư vốn vào các công ty con và công ty liên kết dẫn đến lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

Lê Quý Định

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP
THỪA THIÊN HUẾ

Báo cáo tài chính hợp nhất

(Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026)

MỤC LỤC **Trang**

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 1 - 3
- Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 4 - 5
- Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 6
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 7 - 8
- Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 9 - 49

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc 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 5 Công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 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:	317.545.970.000 đồng
Vốn góp thực tế tính đến ngày 30/09/2026:	317.545.970.000 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	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
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 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 09 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:

- 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;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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 kết thúc ngày 30/09/2026;
- 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;
- 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 Hợp nhất.

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 áp dụng. 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

Ban Tổng Giám đốc 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 30/09/2026, 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.

Thay mặt Công ty

Lê Quý Định
Tổng Giám đốc

Thành phố Huế, ngày 19 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 09 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	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**584.287.153.510**	**568.918.593.417**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**17.347.528.580**	**47.729.810.837**
1. Tiền	111		14.677.528.580	10.723.390.921
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.670.000.000	37.006.419.916
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**213.998.752.192**	**212.788.473.696**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	214.847.715.260	213.637.436.764
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắ	124		(848.963.068)	(848.963.068)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**106.946.804.608**	**206.757.492.988**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	123.210.473.904	81.051.175.042
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.711.440.799	160.812.764.986
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	30.478.265.048	12.672.423.958
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	136	V.6	(51.453.375.143)	(47.778.870.998)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**235.433.043.049**	**88.945.461.791**
1. Hàng tồn kho	141		235.678.855.762	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**		**10.561.025.081**	**12.697.354.105**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	854.643.027	501.286.901
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.521.083.493	8.637.504.198
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.9	2.065.684	1.520.426.020
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.10	2.183.232.877	2.038.136.986
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**451.299.385.441**	**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.11	1.397.852.113	1.235.005.858
II. Tài sản cố định	**220**		**158.022.019.666**	**155.893.443.189**
1. Tài sản cố định hữu hình	**221**	**V.12**	**155.502.399.448**	**154.427.052.564**
- Nguyên giá	*222*		*382.225.755.201*	*387.059.425.242*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*223*		*(226.723.355.753)*	*(232.632.372.678)*
2. Tài sản cố định vô hình	**227**	**V.13**	**2.519.620.218**	**1.466.390.625**
- Nguyên giá	*228*		*6.159.364.562*	*4.847.581.562*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*229*		*(3.639.744.344)*	*(3.381.190.937)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.14**	**41.560.725.338**	**44.754.382.227**
- Nguyên giá	*241*		*105.066.987.351*	*105.066.987.351*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*242*		*(63.506.262.013)*	*(60.312.605.124)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**15.025.746.470**	**4.782.338.202**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.15	15.025.746.470	4.782.338.202
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.16**	**210.356.880.423**	**198.783.101.848**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		209.358.351.126	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**		**24.936.161.431**	**26.080.482.047**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.17	21.025.721.395	21.816.320.883
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		3.910.440.036	4.264.161.164
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.035.586.538.951**	**1.000.447.346.788**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**346.052.150.653**	**332.915.232.869**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**171.146.719.819**	**171.346.439.330**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.18	42.780.513.855	26.780.376.836
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.19	10.367.677.545	29.560.722.227
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.20	-	1.280.517.900
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.21	9.209.056.902	10.555.838.560
5. Phải trả người lao động	315		9.113.481.481	14.869.192.210
6. Chi phí trả trước ngắn hạn	316		958.898.782	439.886.867
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.22	14.598.246.688	4.933.988.430
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.23	52.498.392.756	51.183.235.968
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.24	5.000.000.000	10.000.000.000
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.25	9.103.767.961	9.090.524.472
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		17.516.683.849	12.652.155.860
II. Nợ dài hạn	**330**		**174.905.430.834**	**161.568.793.539**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.26	145.779.883.287	130.100.953.060
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.27	19.114.403.758	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.28	8.171.489.333	9.295.291.600
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**689.534.388.298**	**667.532.113.919**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.29**	**689.534.388.298**	**667.532.113.919**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		317.545.970.000	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		53.643.283.403	39.925.548.117
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		259.520.028.807	270.191.771.065
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	*420a*		*202.761.910.222*	*198.200.596.123*
- Lợi nhuận ST chưa phân phối của năm nay	*420b*		*56.758.118.585*	*71.991.174.942*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.656.326.088	30.817.234.737
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.035.586.538.951**	**1.000.447.346.788**

TP Huế, ngày 19 tháng 10 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 09 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 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.1	**94.946.035.493**	**83.736.589.705**	**277.568.586.949**	**242.099.656.641**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**94.946.035.493**	**83.736.589.705**	**277.568.586.949**	**242.099.656.641**
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	72.156.932.151	59.818.903.947	208.982.288.285	182.381.795.094
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**22.789.103.342**	**23.917.685.758**	**68.586.298.664**	**59.717.861.547**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	4.955.342.315	23.377.163.034	13.174.688.919	28.711.230.191
23	7. Chi phí tài chính	VI.4	-	-	121.888.891	1.384.219.543
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-	*121.888.891*	*1.384.219.543*
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	1.273.910.782	1.086.661.241	2.607.587.246	3.949.524.956
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	10.724.349.782	13.402.339.848	32.959.096.705	32.142.542.655
27	8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		7.450.231.776	2.712.780.000	22.032.840.576	19.553.458.587
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**23.196.416.869**	**35.518.627.703**	**68.105.255.317**	**70.506.263.171**
31	12. Thu nhập khác	VI.7	2.660.372.012	2.844.390.923	5.562.904.575	4.686.154.583
32	13. Chi phí khác	VI.8	64.074.660	8.667.438.657	982.093.675	11.264.651.229
40	**14. Lợi nhuận khác**		**2.596.297.352**	**(5.823.047.734)**	**4.580.810.900**	**(6.578.496.646)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	VI.9	**25.792.714.221**	**29.695.579.969**	**72.686.066.217**	**63.927.766.525**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.9	3.410.259.379	4.509.625.843	10.101.641.497	9.222.502.541
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	VI.9	49.227.297	(544.474.262)	353.721.128	70.500.927
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**	VI.9	**22.333.227.545**	**25.730.428.388**	**62.230.703.592**	**54.634.763.057**
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		20.512.409.432	25.463.931.111	56.758.118.585	51.563.139.226
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.820.818.113	266.497.277	5.472.585.007	3.071.623.831
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	VI.10			**1.644**	**1.569**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	VI.11			**1.644**	**1.569**

TP Huế, ngày 19 tháng 10 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 09 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 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
I. Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**72.686.066.217**	**63.927.766.525**
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	18.606.300.179	18.408.733.972
- Các khoản dự phòng	03	2.447.341.775	1.192.956.988
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(13.174.688.919)	(28.711.230.191)
- 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***	***80.686.908.143***	***56.202.446.837***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	89.428.420.179	(41.640.237.703)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(146.370.977.666)	59.171.597.584
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	17.676.184.594	36.869.689.090
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	437.243.362	1.001.370.011
- Chi phí đi vay đã trả	14	(121.888.891)	(1.384.219.543)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.253.186.559)	(8.540.077.506)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(4.982.196.283)	(5.758.062.489)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doan	***20***	***24.500.506.879***	***95.922.506.281***
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	(31.413.741.929)	(8.153.655.056)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	22	1.089.938.270	1.213.681.819
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(154.892.335.754)	(230.935.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ	24	153.682.057.258	208.825.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	22.010.775.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	13.174.688.919	28.913.125.401
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(18.359.393.236)**	**21.873.927.164**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ vay	33	12.092.000.000	2.734.949.750
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(17.092.000.000)	(67.607.837.239)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(31.523.395.900)	(600.993.800)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(36.523.395.900)***	***(65.473.881.289)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 09 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**	**(30.382.282.257)**	**52.322.552.156**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**47.729.810.837**	**94.723.266.713**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoạ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**17.347.528.580**	**147.045.818.869**

TP Huế, ngày 19 tháng 10 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 chín 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 30/09/2026, Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ, 05 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ và 04 công ty liên kết. Đã sáp nhập Công ty con đầu tư gián tiếp Công ty CP Gạch Tuynel 2 vào Công ty CP Gạch Tuynen 1.

Số lượng các công ty con tại ngày 30/09/2026: 05

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 05

Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên Công ty	Địa chỉ	30/09/2026				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%

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	30/09/2026				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 09 năm 2026, Nhóm Công ty có 455 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)

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tien trên Báo cáo tài chính

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Nhóm Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh (thuyết minh mục VIII.3) do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính 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 việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VNĐ.

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 10 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 30/09/2026 bao gồm Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 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 30/09/2026 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 30/09/2026 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 30/09/2026.

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 30/09/2026 và trên Bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 (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.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu, Công ty thực hiện phân loại và trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy khả năng không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ khoản nợ.

Mức trích lập dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán được thực hiện như sau:

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

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc có bằng chứng cho thấy khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán, Công ty căn cứ mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra để xác định mức trích lập dự phòng phù hợp.

Trường hợp Công ty có bằng chứng tin cậy hơn hoặc có cơ sở xác định giá trị có thể thu hồi phù hợp hơn thì Công ty có thể áp dụng phương pháp khác để xác định mức dự phòng phải thu khó đòi theo quy định hiện hành.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Đối với các khoản nợ phải thu khó đòi đã được xử lý xóa sổ nhưng sau đó thu hồi được, số tiền thu hồi được ghi nhận vào thu nhập khác.

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.

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)

- 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.

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:

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)

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

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

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)

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

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.

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. 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.

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).

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)

- 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 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.

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. 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 là 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.

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:

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 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.

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

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Tiền mặt tại quỹ	151.256.471	312.834.076
Tiền gởi ngân hàng	14.526.272.109	10.410.556.845
Các khoản tương đương tiền (*)	2.670.000.000	37.006.419.916
TỔNG CỘNG	**17.347.528.580**	**47.729.810.837**

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 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

Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng
NH TMCP Ngoại thương VN	-	-	-	22.400.000.000	-	22.400.000.000
NH TMCP Công thương VN	-	-	-	6.100.000.000	18.132.055	6.118.132.055
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội (SH	-	-	-	1.000.000.000	1.953.425	1.001.953.425
NH TMCP Hàng Hải Việt Nam	1.670.000.000	-	1.670.000.000	3.465.000.000	18.507.040	3.483.507.040
NH TMCP Bắc Á	1.000.000.000	-	1.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
NH TMCP Quốc Tế (VIB)	-	-	-	2.000.000.000	2.827.396	2.002.827.396
Cộng	**2.670.000.000**	**-**	**2.670.000.000**	**36.965.000.000**	**41.419.916**	**37.006.419.916**

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.

Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng
NH TMCP Ngoại thương VN	19.000.000.000	279.638.356	19.279.638.356	27.000.000.000	519.830.137	27.519.830.137
NH TMCP Công thương VN	74.700.000.000	1.618.554.796	76.318.554.796	61.700.000.000	606.422.465	62.306.422.465
NH Agribank	8.000.000.000	186.131.507	8.186.131.507	8.000.000.000	30.191.780	8.030.191.780
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB)	43.800.000.000	685.928.219	44.485.928.219	50.900.000.000	817.782.739	51.717.782.739
NH TMCP Đầu tư & Phát triển VN	23.500.000.000	452.383.561	23.952.383.561	21.500.000.000	114.358.905	21.614.358.905
NH TMCP Hàng Hải Việt Nam	16.225.000.000	256.589.725	16.481.589.725	12.745.000.000	88.269.861	12.833.269.861
NH TMCP Đông Nam Á	6.000.000.000	51.698.630	6.051.698.630	9.500.000.000	193.631.507	9.693.631.507
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	86.794.521	3.086.794.521	3.000.000.000	22.191.781	3.022.191.781
NH TMCP Nam Á	6.000.000.000	156.032.877	6.156.032.877	6.000.000.000	22.060.274	6.022.060.274
NH TMCP Đại Chúng (PV)	-	-	-	2.000.000.000	28.734.247	2.028.734.247
Cho vay	848.963.068	-	848.963.068	848.963.068	-	848.963.068
Cộng	**211.073.963.068**	**3.773.752.192**	**214.847.715.260**	**211.193.963.068**	**2.443.473.696**	**213.637.436.764**

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. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Chi tiết khách hàng	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần ANINVEST	27.595.977.648	(23.687.313.876)	26.036.620.648	(16.820.011.483)
Công ty TNHH Scavi Quảng Điền	20.145.649.808	-	-	-
Công ty TNHHMTV MBF Huế	13.339.260.655	-	-	-
Công ty CP Tiếp Vận Phú Bài	10.161.313.121	-	4.407.442.546	-
CT CP XD,TM & CN Hà Nội	5.723.594.676	-	5.723.594.676	-
Khách hàng khác	42.572.979.168	(20.900.710.011)	42.390.392.856	(27.464.708.365)
Phải thu các bên liên quan	3.671.698.828	(3.671.698.828)	2.493.124.316	(573.884.173)
Cộng	**123.210.473.904**	**(48.259.722.715)**	**81.051.175.042**	**(44.858.604.021)**

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Trả trước cho người bán	4.711.440.799	13.195.414.394
Trong đó		
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	1.909.659.329	8.892.813.462
Trả trước cho các bên liên quan	-	147.617.350.592
TỔNG CỘNG	**4.711.440.799**	**160.812.764.986**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Chi tiết khoản phải thu	30/09/2026		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	-
Tạm nộp dự án Tam Thai	17.906.897.552	-	-	-
Phải thu nhân viên tiền nhiệm	3.396.886.929	(3.193.652.428)	2.920.266.977	(2.920.266.977)
Phải thu khác	596.030.567		1.173.706.981	-
Phải thu các bên liên quan		-	-	-
Cộng	**30.478.265.048**	**(3.193.652.428)**	**12.672.423.958**	**(2.920.266.977)**

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. DỰ PHÒNG CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Tại ngày 30/09/2026	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
	VND	VND	VND	
Cục chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 15 năm
Công ty CP Đầu tư Sao Phương	1.121.826.146	-	1.121.826.146	Trên 10 năm
Công ty CP Đầu tư IMG	1.959.840.312	-	1.959.840.312	Trên 7 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	-	3.421.582.000	Trên 7 năm
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh	3.314.912.679	-	3.314.912.679	Trên 5 năm
Nguyễn Hùng	2.503.000.000	-	2.503.000.000	Trên 10 năm
Công ty CP Aninvest	27.595.977.648	3.908.663.772	23.687.313.876	Trên 2 năm
Khác	14.113.806.266	1.095.944.136	13.017.862.130	Trên 1 năm
Cộng	**56.457.983.051**	**5.004.607.908**	**51.453.375.143**	

Tại ngày 31/12/2025	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
	VND	VND	VND	
Cục chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 14 năm
Công ty CP Đầu tư IMG	1.121.826.146	-	1.121.826.146	Trên 6 năm
Công ty CP Đầu tư Sao Phương	1.959.840.312	-	1.959.840.312	Trên 10 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	-	3.421.582.000	Trên 7 năm
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh	3.314.912.679	-	3.314.912.679	Trên 5 năm
Nguyễn Hùng	2.503.000.000	-	2.503.000.000	Trên 10 năm
Khác	41.448.229.364	8.417.557.503	33.030.671.861	Trên 1 năm
Cộng	**56.196.428.501**	**8.417.557.503**	**47.778.870.998**	

7. HÀNG TỒN KHO

Chỉ tiêu	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.227.922.566	-	17.786.927.807	-
Công cụ, dụng cụ	2.192.313.778	-	1.633.731.237	-
Chi phí SX kinh doanh dở dang	214.724.109.791	-	55.721.113.091	-
Thành phẩm	7.294.779.595	(245.812.713)	13.926.130.674	(362.416.305)
Hàng hóa	239.730.032	-	239.975.287	-
Cộng	**235.678.855.762**	**(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)

8. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	369.212.955	198.150.726
Chi phí ngắn hạn khác chờ phân bổ	485.430.072	303.136.175
TỔNG CỘNG	**854.643.027**	**501.286.901**

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.412.642.027
Các khoản lệ phí và thuế khác	2.065.684	107.783.993
TỔNG CỘNG	**2.065.684**	**1.520.426.020**

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Tiền kỳ hạn 6 tháng bị phong tỏa tại NHCT	2.183.232.877	2.038.136.986
TỔNG CỘNG	**2.183.232.877**	**2.038.136.986**

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2026 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)

12. 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	Cộng 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	8.677.413.535	7.787.625.247	921.664.838	30.082.667	17.416.786.287
Tăng điều chuyển sáp nhập	17.150.974.490	9.877.551.076	715.111.049	-	27.743.636.615
Thanh lý trong năm	48.147.265	5.879.552.162	490.393.341	32.032.818	6.450.125.586
Giảm khác	10.170.993.611	5.239.491.676	389.845.455	-	15.800.330.742
Giảm điều chuyển sáp nhập	17.150.974.490	9.877.551.076	715.111.049	-	27.743.636.615
Tại ngày 30/09/2026	**286.623.613.866**	**65.928.915.611**	**25.446.685.376**	**4.226.540.348**	**382.225.755.201**
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	11.845.273.909	1.975.336.635	1.076.375.779	257.103.560	15.154.089.883
Tăng do điều chuyển sáp nhập	11.096.516.247	9.195.919.637	715.111.049	-	21.007.546.933
Thanh lý trong kỳ	48.147.265	5.879.552.162	436.760.052	32.032.818	6.396.492.297
Giảm khác	9.115.060.312	5.108.075.455	443.478.744	-	14.666.614.511
Giảm do điều chuyển sáp nhập	11.096.516.247	9.195.919.637	715.111.049	-	21.007.546.933
Tại ngày 30/09/2026	**158.113.625.631**	**47.845.267.097**	**18.740.428.166**	**2.024.034.859**	**226.723.355.753**
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 30/09/2026	**128.509.988.235**	**18.083.648.514**	**6.706.257.210**	**2.202.505.489**	**155.502.399.448**

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. 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
Mua trong kỳ		-	1.311.783.000	1.311.783.000
Tại ngày 30/09/2026	**4.405.301.562**	**342.530.000**	**1.411.533.000**	**6.159.364.562**
Khấu hao				
Tại ngày 01/01/2026	3.367.059.687	-	14.131.250	3.381.190.937
Khấu hao trong kỳ	185.483.007	-	73.070.400	258.553.407
Tại ngày 30/09/2026	**3.552.542.694**	**-**	**87.201.650**	**3.639.744.344**
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 30/09/2026	**852.758.868**	**342.530.000**	**1.324.331.350**	**2.519.620.218**

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. 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 30/09/2026	**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	1.498.534.852	730.845.126	123.909.714	149.952.879	34.606.908	655.807.410	3.193.656.889
Tại ngày 30/09/2026	**34.993.662.703**	**15.668.087.963**	**3.872.076.767**	**4.718.617.733**	**549.481.172**	**3.704.335.675**	**63.506.262.013**
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 30/09/2026	**17.117.997.480**	**5.989.790.641**	**259.599.615**	**1.388.326.823**	**158.037.830**	**16.646.972.949**	**41.560.725.338**

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 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chỉ tiêu	30/09/2026		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	2.632.868.333	2.632.868.333	1.823.360.077	1.823.360.077
Nâng cấp trạm xử lý nước thải	12.171.822.912	12.171.822.912	-	-
Hệ thống thoát nước thải 1,16	107.163.376	107.163.376	-	-
Kho trung chuyển hàng hóa 3	104.006.852	104.006.852	-	-
Sửa chữa đường số 4 KCN	-	-	1.866.099.411	1.866.099.411
Khác	9.884.997	9.884.997	1.092.878.714	1.092.878.714
Cộng	**15.025.746.470**	**15.025.746.470**	**4.782.338.202**	**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)

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2026			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			**209.358.351.127**			**197.784.572.551**
- Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	26.536.001.508	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	180.592.462.394	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			**210.356.880.423**			**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 30/09/2026 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)

17. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ DÀI HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Tiền thuê đất khu công nghiệp	7.074.901.780	7.257.648.323
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	8.257.115.052	8.284.868.178
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	3.329.307.406	4.379.069.126
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	187.538.021	401.435.542
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.176.859.136	1.493.299.714
TỔNG CỘNG	**21.025.721.395**	**21.816.320.883**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Phải trả người bán	22.668.268.707	18.327.552.688
Phải trả các bên liên quan	20.112.245.148	8.452.824.148
TỔNG CỘNG	**42.780.513.855**	**26.780.376.836**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Người mua trả tiền trước	10.367.677.545	29.454.557.578
Trong đó		
Ban QLDA ĐTXD & PTĐT Tỉnh TT Huế	6.932.198.000	9.659.468.000
Công ty TNHH Scavi Quảng Điền	-	12.196.177.294
Công ty Cổ phần Trực tuyến Gosu	-	3.882.786.422
Khác	3.435.479.545	3.822.290.511
Các bên liên quan	-	106.164.649
TỔNG CỘNG	**10.367.677.545**	**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)

20. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Cổ tức phải trả cổ đông khác	-	1.280.517.900
TỔNG CỘNG	**-**	**1.280.517.900**

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

	Tại ngày 01/01/2026	Số phải nộp	Cấn trừ	Số đã nộp	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	912.106.336	26.149.007.868	(13.283.620.202)	(10.802.617.323)	2.974.876.679
Thuế TNDN	6.490.545.338	10.725.820.389	(592.386.745)	(12.253.186.559)	4.370.792.423
Thuế thu nhập cá nhân	179.256.274	2.251.779.688	(9.890.380)	(1.235.856.383)	1.185.289.199
Thuế tài nguyên	630.621.701	2.390.708.934	-	(2.802.282.604)	219.048.031
Thuế đất	2.093.288	3.730.529.694	(1.595.642.027)	(1.783.882.165)	353.098.790
Các loại thuế khác	2.341.215.623	1.727.568.141	-	(3.960.545.179)	105.951.780
	10.555.838.560	**46.975.414.714**	**(15.481.539.354)**	**(32.838.370.213)**	**9.209.056.902**

22. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Thu trước tiền thuê hạ tầng Công ty Frit	2.571.457.154	2.000.105.676
Thu trước tiền thuê đất Công ty Baosteel	1.145.938.787	1.041.614.553
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	10.396.141.103	1.196.972.386
Thu trước tiền cho thuê văn phòng	184.709.644	395.295.815
Ứng trước tiền chia cổ tức	300.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG	**14.598.246.688**	**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)

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.305.175.407	1.471.643.001
Ban quản lý dự án	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả đặt cọc thuê văn phòng	1.758.023.870	2.341.979.150
Các đội xây dựng	1.829.042.785	2.323.694.100
Phải trả khác	5.876.853.463	3.316.622.486
TỔNG CỘNG	**52.498.392.756**	**51.183.235.968**

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2026	Tăng	Giảm	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	
Vay ngân hàng ngoại thương	-	92.000.000	(92.000.000)	-
Vay ngân hàng SHB	10.000.000.000	-	(10.000.000.000)	-
Vay ngân hàng Công thương	-	12.000.000.000	(7.000.000.000)	5.000.000.000
	10.000.000.000	**12.092.000.000**	**(17.092.000.000)**	**5.000.000.000**

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Dự phòng bảo hành xây lắp	9.103.767.961	9.090.524.472
TỔNG CỘNG	**9.103.767.961**	**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)

26. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ DÀI HẠN

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Thu trước tiền thuê hạ tầng Công ty Frit	84.463.781.815	85.963.861.072
Ứng trước tiền cho thuê đất Công ty Baosteel	21.266.297.130	22.047.508.044
Ứng trước tiền thuê hạ tầng Công ty MBF	18.416.286.034	-
Ứng trước tiền cho thuê đất Công ty Hanex	11.625.854.883	12.032.985.984
Ứng trước tiền cho thuê đất Công ty MSV	4.165.809.179	4.311.738.971
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	5.841.854.246	5.744.858.989
TỔNG CỘNG	**145.779.883.287**	**130.100.953.060**

27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Nhận ký cược, ký quỹ Công ty MCS	687.900.000	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	422.188.000	422.970.000
TỔNG CỘNG	**19.114.403.758**	**20.332.894.423**

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/09/2026 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	2.997.475.122	3.737.627.650
Dự phòng KP cải tạo hoàn nguyên môi	567.372.811	*951.022.550*
TỔNG CỘNG	**8.171.489.333**	**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)

29. 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	-	-	-	56.758.118.585	56.758.118.585
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	13.717.735.286	(13.717.735.286)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.352.057.557)	(8.352.057.557)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	15.117.190.000	-	-	(15.117.190.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(30.242.878.000)	(30.242.878.000)
Tại ngày 30/09/2026	**317.545.970.000**	**24.168.780.000**	**53.643.283.403**	**259.520.028.807**	**654.878.062.210**

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

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu	126.925.010.000	39,97	120.880.973.500	39,97
Công đoàn Công ty	15.071.700.000	4,75	14.354.001.000	4,75
Vốn góp của các cổ đông khác	175.549.260.000	55,28	167.193.805.500	55,28
	317.545.970.000	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 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 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	15.117.190.000	39.444.410.000
+ Vốn góp cuối kỳ	317.545.970.000	302.428.780.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(48.850.967.000)	(42.753.954.000)
+ Tại Công ty mẹ	(45.360.068.000)	(39.444.410.000)
+ Tại các Công ty con	(3.490.899.000)	(3.309.544.000)

d. Cổ phiếu

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	31.754.597	30.242.878
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.754.597	30.242.878
- Cổ phiếu thường	*31.754.597*	*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	31.754.597	30.242.878
- Cổ phiếu thường	*31.754.597*	*30.242.878*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	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 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Tổng doanh thu	**277.567.405.263**	**242.099.656.641**
- Doanh thu bán hàng hóa	99.645.533.934	121.251.395.632
- Doanh thu xây lắp	110.547.305.844	58.352.540.251
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng	50.229.590.077	47.755.583.820
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	17.144.975.408	14.740.136.938
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
DT thuần về bán hàng và cung cấp DV	**277.567.405.263**	**242.099.656.641**
- Doanh thu bán hàng hóa	99.645.533.934	121.251.395.632
- Doanh thu xây lắp	110.547.305.844	58.352.540.251
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng	50.229.590.077	47.755.583.820
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	17.144.975.408	14.740.136.938

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	70.954.002.491	95.699.889.012
Giá vốn xây lắp	106.191.339.881	58.140.760.792
Giá vốn kinh doanh hạ tầng	24.602.739.270	23.046.439.101
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	7.233.024.957	5.494.706.189
TỔNG CỘNG	**208.981.106.599**	**182.381.795.094**

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 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.062.611.919	8.023.656.985
Cổ tức, lợi nhuận được chia	112.077.000	113.400.000
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	-	64.898.224
Lãi từ hoạt động chuyển nhượng vốn	-	20.509.274.982
TỔNG CỘNG	**13.174.688.919**	**28.711.230.191**

4. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	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 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	910.279.075	1.673.881.346
Chi phí nhân viên	1.473.807.728	1.504.265.797
Hoàn nhập dự phòng bảo hành xây lắp	(224.330.952)	-
Chi phí khác	447.831.395	771.377.813
TỔNG CỘNG	**2.607.587.246**	**3.949.524.956**

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 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên	16.892.396.625	16.844.634.954
Chi phí khấu hao	774.393.920	932.378.692
Trích/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	3.645.023.895	6.068.297.909
Chi phí khác	11.647.282.265	8.297.231.100
TỔNG CỘNG	**32.959.096.705**	**32.142.542.655**

7. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Thu phí tiện ích cho thuê văn phòng	-	2.561.844.436
Lãi thuần từ thanh lý tài sản cố định	1.089.938.270	1.123.779.462
Thu nhập kiểm kê hàng tồn kho	3.668.169.285	-
Hoàn nhập dự phòng BHXL	-	215.622.338
Thu nhập khác	804.797.020	784.908.347
TỔNG CỘNG	**5.562.904.575**	**4.686.154.583**

8. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chi phí tiện ích từ cho thuê văn phòng	-	2.561.844.436
Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế	32.860.042	113.789.514
Chi phí của giai đoạn dừng sản xuất	-	177.876.504
Phạt vi phạm hành chính về môi trường	335.000.000	-
Chi phí thuế tài nguyên qua các năm	-	7.279.943.257
Chi phí đóng mỏ đá tại Thừa Lưu	267.553.571	280.133.342
Chi phí khác	346.680.062	851.064.176
TỔNG CỘNG	**982.093.675**	**11.264.651.229**

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 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**72.686.066.217**	**63.927.766.525**
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	**(22.396.096.032)**	**(17.837.341.870)**
- Các khoản điều chỉnh tăng	**1.577.153.910**	**2.366.381.553**
Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp ĐH	957.000.000	1.002.500.000
Phạt vi phạm về lĩnh vực môi trường	349.000.000	-
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư CK	-	27.720.267
Dự phòng nợ khó đòi chưa đủ điều kiện	-	1.396.189.282
Phí cải tạo, hoàn nguyên môi trường	59.726.718	57.816.377
Phạt vi phạm hành chính	42.616.646	40.331.064
Chi phí không hợp lệ khác	168.810.546	543.329.243
Lỗ tại Công ty con	-	(701.504.680)
- Các khoản điều chỉnh giảm	***23.973.249.942***	***20.203.723.423***
Cổ tức, lợi nhuận được chia	112.077.000	113.400.000
Trợ cấp thôi việc đủ điều kiện	1.256.945.000	461.670.750
Nợ khó đòi đủ điều kiện	432.651.411	-
Bảo hành xây lắp đủ điều kiện	53.839.470	-
Dự phòng hàng tồn kho đủ điều kiện	-	50.921.696
Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư	-	24.272.390
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	84.896.485	-
Lợi nhuận từ công ty liên kết	22.032.840.576	19.553.458.587
Chuyển lỗ tại công ty con		
Tổng thu nhập chịu thuế	**50.289.970.185**	**46.090.424.655**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	10.057.994.038	9.218.084.931
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**10.101.641.497**	**9.222.502.541**
Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	10.057.994.038	9.218.084.931
Truy thu thuế năm trước	43.647.459	4.417.610
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	353.721.128	70.500.927
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**62.230.703.592**	**54.634.763.057**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	56.758.118.585	51.563.139.226
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	5.472.585.007	3.071.623.831

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 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	56.758.118.585	51.563.139.226
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	(4.540.649.487)	(4.125.051.138)
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng	(4.540.649.487)	(4.125.051.138)
Lợi nhuận or lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	52.217.469.098	47.438.088.088
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	31.754.597	30.242.878
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**1.644**	**1.569**

11. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	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	52.217.469.098	47.438.088.088
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	31.754.597	30.242.878
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**1.644**	**1.569**

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 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	78.098.553.547	52.137.963.877
Chi phí nhân công	63.099.671.484	50.997.565.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.041.400.364	18.459.586.296
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.561.629.943	20.801.645.581
Chi phí khác bằng tiền	27.152.082.471	19.775.652.311
TỔNG CỘNG	**238.953.337.809**	**162.172.413.702**

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 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	15.117.190.000	39.444.410.000
TỔNG CỘNG	**15.117.190.000**	**39.444.410.000**

2. Tiền thu đi vay

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế thông thường	12.092.000.000	10.900.000.000
TỔNG CỘNG	**12.092.000.000**	**10.900.000.000**

2. Tiền trả nợ gốc vay

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Tiền chi trả các khoản đi vay theo khế vay	17.092.000.000	65.772.887.489
TỔNG CỘNG	**17.092.000.000**	**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 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
			Lương, thưởng, thù lao	Lương, thưởng, thù lao
1	Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	108.000.000	108.000.000
2	Lê Quý Định	P.CT HĐQT kiêm TGĐ	537.900.000	638.700.000
3	Trần Sĩ Chương	Thành viên HĐQT	90.000.000	90.000.000
4	Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT	90.000.000	90.000.000
5	Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT	90.000.000	90.000.000
6	Hồ Diên Tiếu	Trưởng BKS	44.000.000	-
8	Dương Thị Ngọc	Thành viên BKS	45.000.000	45.000.000
11	Lê Đình Nam	Thành viên BKS	188.100.000	144.933.000
12	Phan Hà Đông Phương	Thành viên BKS	181.400.000	-
13	Phan Thị Sương	Thành viên BKS	114.300.000	-
15	Phan Văn Giáo	Giám đốc	178.200.000	142.560.000
16	Nguyễn Đức Thắng	Giám đốc	223.200.000	-
17	Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	209.880.000	178.200.000
18	Lê Thị Khánh Vân	Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng	254.700.000	254.700.000
	Cộng		**2.354.680.000**	**1.782.093.000**

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.

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. 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 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu mua, bán hàng hóa	**18.390.671.152**	**16.953.594.824**
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	17.783.780.277	13.379.087.064
Công ty CP Frit Huế	606.890.875	3.574.507.760
Doanh thu xây lắp	***59.620.000***	***169.380.000***
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	59.620.000	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	***2.724.388.191***	***2.226.813.280***
Công ty cổ phần Frit Huế	2.724.388.191	2.226.813.280
TỔNG CỘNG	**187.086.563.490**	**19.349.788.104**

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 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Công ty cổ phần Long Thọ	112.077.000	113.400.000
TỔNG CỘNG	**112.077.000**	**113.400.000**

- Chia cổ tức với các bên liên quan khác

Chi trả cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Công ty cổ phần Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	12.088.097.000	-
TỔNG CỘNG	**12.088.097.000**	**-**

- Số dư với các bên liên quan khác

Phải thu khách hàng	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	3.097.814.655	1.919.240.143
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	573.884.173	573.884.173
Công ty CP Men Frit Huế	17.855.555	-
TỔNG CỘNG	**3.689.554.383**	**2.493.124.316**

Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty cổ phần Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	-	147.584.380.814
TỔNG CỘNG	**-**	**147.584.380.814**

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)

Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	7.557.285.362	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	10.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng & ĐT PTHT	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	**20.112.245.148**	**8.452.824.148**

Người mua trả tiền trước	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty CP Frit Huế	-	106.164.649
TỔNG CỘNG	**-**	**106.164.649**

Phải trả dài hạn khác	30/09/2026	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 30/09/2026				
	Hoạt động xây lắp	Doanh thu bán hàng	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng
	VND	VND			VND
Doanh thu	110.547.305.844	99.645.533.934	50.229.590.077	17.144.975.408	277.567.405.263
Giá vốn	106.191.339.881	70.954.002.491	24.602.739.270	7.233.024.957	208.981.106.599
Lợi nhuận gộp	**4.355.965.963**	**28.691.531.443**	**25.626.850.807**	**9.911.950.451**	**68.586.298.664**

	Kỳ kế toán kế thúc ngày 30/09/2025				
	Hoạt động xây lắp	Doanh thu bán hàng	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng
	VND	VND			VND
Doanh thu	58.352.540.251	121.251.395.632	47.755.583.820	14.740.136.938	242.099.656.641
Giá vốn	58.140.760.792	95.699.889.012	23.046.439.101	5.494.706.189	182.381.795.094
Lợi nhuận gộp	**211.779.459**	**25.551.506.620**	**24.709.144.719**	**9.245.430.749**	**59.717.861.547**

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 kết thúc ngày 30/09/2025 đã được lập bởi Công ty.

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 09 năm 2026 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP Huế, ngày 19 tháng 10 năm 2026

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