CÔNG TY CP XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THUA THIEN HUE CONSTRUCTION JSC	**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
	Independence - Freedom - Happiness
Số: 03/CBTT-XL No: 03/CBTT-XL	*Tp. Huế, ngày 20 tháng 01 năm 2026* *Hue City, January 20, 2026*

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
DN: C=VN, S=THỪA THIÊN HUẾ, L=Huế, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3300101156
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.01.21 16:36:30 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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



1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế
Name of organization: Thua Thien Hue Construction Joint-Stock Corporation
- Mã chứng khoán: HUB
- *Stock code* *HUB*
- Địa chỉ: 72 đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam
- *Address: 72 Pham Van Dong, Vy Da Ward, Hue City, Viet Nam*
- Điện thoại liên hệ: 0234. 3821510 Fax: 0234. 3825152
- *Tel. : 0234.3821510*
- E-mail: info@xaylaphue.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2025.
Contents of disclosure: The Consolidated Financial Statements for Q4.2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/01/2026 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 January 20, 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:
- BCTC hợp nhất quý 4 năm 2025.
- The Consolidated Financial Statements for Q4.2025.

Đại diện tổ chức/
Người được ủy quyền công bố thông tin

Organization representative
The person authorized to disclose information

LÊ QUÝ ĐỊNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP
THỪA THIÊN HUẾ

Báo cáo tài chính hợp nhất

(Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025)

MỤC LỤC **Trang**

- Báo cáo của Hội đồng Quản trị 1 - 2
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất 3 - 4
- Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 5
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 - 7
- Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 8 - 50

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và 6 Công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần	Số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp lần đầu ngày 5 tháng 1 năm 2011 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi gần nhất lần thứ 14 vào ngày 16 tháng 07 năm 2025.	
Hội đồng Quản trị	Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
	Ông Lê Quý Định	P. Chủ tịch
	Ông Lê Viết Liên	Thành viên
	Ông Trần Sĩ Chương	Thành viên
	Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên
Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng ban
	Bà Mai Thị Tuyết Lan	Thành viên
	Ông Lê Văn Tài	Thành viên
	Ông Lê Đình Nam	Thành viên
	Bà Dương Thị Ngọc	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Lê Quý Định	Tổng giám đốc
	Ông Nguyễn Văn Quý	Giám đốc
	Ông Phan Văn Giáo	Giám đốc
	Ông Nguyễn Đức Thắng	Giám đốc
	Ông Nguyễn Thái Bình	Giám đốc
	Bà Lê Thị Khánh Vân	Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng
Người đại diện theo pháp luật	Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Số 72, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Vĩ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam	
Vốn điều lệ	302.428.780.000 đồng	

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.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính 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; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Nhóm Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Nhóm Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT Công ty đã ủy quyền cho Ông Lê Quý Định – Phó Chủ tịch HĐQT phê duyệt Báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ – XL-HĐQT ngày 12 tháng 03 năm 2025.

Thay mặt Công ty



Lê Quý Định
P.Chủ tịch HĐQT

Thành phố Huế, ngày 20 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**568.934.986.834**	**525.725.958.088**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**47.688.390.921**	**94.723.266.713**
1. Tiền	111		10.723.390.921	10.429.485.391
2. Các khoản tương đương tiền	112		36.965.000.000	84.293.781.322
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**212.345.000.000**	**148.125.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	212.345.000.000	148.125.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**209.319.922.164**	**127.573.795.297**
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	81.051.175.042	80.010.584.075
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	160.812.764.986	77.664.021.554
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	848.963.068	848.963.068
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	15.246.479.214	15.951.114.093
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi(*	137	10	(48.639.460.146)	(46.900.887.493)
III. Hàng tồn kho	**140**	**11**	**88.920.893.470**	**138.189.789.906**
1. Hàng tồn kho	141		89.299.003.855	138.788.342.232
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	11	(378.110.385)	(598.552.326)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.660.780.279**	**17.114.106.172**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	501.286.901	907.458.228
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.744.785.667	7.073.580.862
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	13	1.414.707.711	9.133.067.082
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**431.256.172.038**	**435.325.242.264**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.235.005.858**	**1.064.454.267**
1. Phải thu dài hạn khác	216	14	1.235.005.858	1.064.454.267
II. Tài sản cố định	**220**		**155.889.431.948**	**172.090.108.339**
1. Tài sản cố định hữu hình	**221**	**15**	**154.423.041.323**	**170.366.432.038**
- Nguyên giá	*222*		*387.055.414.001*	*408.798.814.735*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*223*		*(232.632.372.678)*	*(238.432.382.697)*
2. Tài sản cố định vô hình	**227**	**16**	**1.466.390.625**	**1.723.676.301**
- Nguyên giá	*228*		*4.847.581.562*	*5.539.581.562*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*229*		*(3.381.190.937)*	*(3.815.905.261)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**17**	**44.754.382.227**	**48.575.764.626**
- Nguyên giá	*231*		*105.066.987.351*	*104.848.333.397*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*232*		*(60.312.605.124)*	*(56.272.568.771)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**4.782.338.202**	**402.368.636**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	4.782.338.202	402.368.636
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**19**	**198.219.789.869**	**186.315.545.675**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		197.221.260.572	185.192.971.985
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		998.529.297	1.122.573.690
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**26.375.223.934**	**26.877.000.721**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	20	22.061.939.122	23.017.373.455
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.313.284.812	3.859.627.266
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.000.191.158.872**	**961.051.200.352**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**332.766.509.592**	**346.432.187.952**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**170.935.473.030**	**171.351.674.519**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	26.780.376.836	28.625.210.678
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	29.560.725.227	19.917.861.452
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	9.790.573.140	5.205.037.032
4. Phải trả người lao động	314		15.391.018.335	17.910.884.205
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		325.376.166	533.996.859
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	27	4.933.988.430	5.234.076.936
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	52.422.961.564	53.564.661.083
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	10.000.000.000	16.237.866.973
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	9.090.524.472	12.701.108.718
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		12.639.928.860	11.420.970.583
II. Nợ dài hạn	**330**		**161.831.036.562**	**175.080.513.433**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	27	130.100.953.060	99.364.275.014
2. Phải trả dài hạn khác	337	28	20.351.844.423	14.707.591.133
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	29	-	48.635.020.516
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.837.329.240	2.297.495.018
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	30	9.540.909.839	10.076.131.752
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**667.424.649.280**	**614.619.012.400**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**31**	**667.424.649.280**	**614.619.012.400**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		302.428.780.000	262.984.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*302.428.780.000*	*262.984.370.000*
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		24.168.780.000	28.902.280.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		39.940.666.597	28.808.769.892
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		272.360.987.475	253.241.730.169
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	*421a*		*200.932.017.860*	*185.373.705.395*
- Lợi nhuận ST chưa phân phối của năm nay	*421b*		*71.428.969.615*	*67.868.024.774*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		28.525.435.208	40.681.862.339
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.000.191.158.872**	**961.051.200.352**

Huế, ngày 20 tháng 01 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 KINH DOANH HỢP NHẤT
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 02-DN/HN
Ban hành theo Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**32**	**63.542.736.127**	**78.305.183.482**	**305.642.392.768**	**308.584.764.782**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32	(922.151.819)	(38.865.741)	(922.151.819)	(38.865.741)
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**32**	**62.620.584.308**	**78.266.317.741**	**304.720.240.949**	**308.545.899.041**
11	4. Giá vốn hàng bán	33	(43.378.793.440)	(61.011.220.830)	(225.760.588.534)	(229.264.226.298)
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**19.241.790.868**	**17.255.096.911**	**78.959.652.415**	**79.281.672.743**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	34	4.189.322.572	4.820.754.437	32.900.552.763	11.961.215.271
22	7. Chi phí tài chính	35	(65.707.397)	(793.302.626)	(1.449.926.940)	(2.139.789.008)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(65.707.397)*	*(719.495.674)*	*(1.449.926.940)*	*(2.025.131.250)*
24	8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		11.664.954.000	13.592.198.646	31.218.412.587	30.562.008.968
25	9. Chi phí bán hàng	36	(658.043.077)	(2.402.028.262)	(4.607.568.033)	(5.862.088.391)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	37	(15.357.659.959)	(14.045.413.036)	(47.500.202.614)	(31.193.412.473)
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**19.014.657.007**	**18.427.306.070**	**89.520.920.178**	**82.609.607.110**
31	12. Thu nhập khác	38	4.212.394.413	1.508.861.302	8.898.548.996	5.231.821.783
32	13. Chi phí khác	39	(1.091.905.406)	1.549.310.367	(12.356.556.635)	(4.625.498.779)
40	**14. Lợi nhuận khác**		**3.120.489.007**	**3.058.171.669**	**(3.458.007.639)**	**606.323.004**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	41	**22.135.146.014**	**21.485.477.739**	**86.062.912.539**	**83.215.930.114**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	41	(3.480.142.806)	(2.157.752.146)	(12.702.645.347)	(11.567.620.530)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	41	566.475.653	(109.246.588)	495.974.726	(445.401.646)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**19.221.478.861**	**19.218.479.005**	**73.856.241.918**	**71.202.907.938**
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		19.865.830.389	19.032.762.417	71.428.969.615	67.868.024.774
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(644.351.528)	185.716.588	2.427.272.303	3.334.883.164
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	31.5			**2.173**	**2.374**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	31.6			**2.173**	**2.374**

Huế, ngày 20 tháng 01 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
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**86.062.912.539**	**83.215.930.114**
Điều chỉnh cho các khoản:			
2. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	24.318.013.708	19.420.221.766
3. Các khoản dự phòng	03	(2.627.675.447)	140.517.646
4. Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	73.806.952
4. Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(32.900.552.763)	(11.985.002.503)
5. Chi phí lãi vay	06	1.449.926.940	2.025.131.250
7. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	***08***	***76.302.624.977***	***92.890.605.225***
6. Tăng/(giảm) các khoản phải thu	09	(103.642.205.473)	(75.133.038.433)
7. Tăng hàng tồn kho	10	49.489.338.377	(8.667.555.483)
8. Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	46.499.039.016	(23.084.009.897)
9. Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	1.361.605.660	164.618.716
10. Tiền lãi vay đã trả	14	(1.449.926.940)	(1.993.980.422)
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.594.631.765)	(16.040.621.773)
12. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(19.707.602.368)	(5.034.744.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***37.258.241.484***	***(36.898.726.867)***
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(18.628.917.337)	(20.440.577.748)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	1.390.959.596	200.000.000
3. Chi cho vay	23	(296.845.000.000)	(292.925.000.000)
4. Thu hồi cho vay	24	232.625.000.000	401.475.000.000
5. Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	22.150.005.000	-
6. Thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	30.574.216.754	13.575.520.647
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(28.733.735.987)**	**101.884.942.899**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Thu từ vay ngắn hạn	33	13.634.949.750	45.467.320.653
2. Chi trả nợ gốc vay	34	(68.507.837.239)	(26.123.028.409)
3. Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	36	(686.493.800)	(41.696.017.425)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(55.559.381.289)***	***(22.351.725.181)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(47.034.875.792)**	**42.634.490.851**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**94.723.266.713**	**52.088.847.352**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(71.490)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**47.688.390.921**	**94.723.266.713**

Huế, ngày 20 tháng 01 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)

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") là 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có 471 nhân viên đang làm việc (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 579 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 6 Công ty con và 4 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 7 công ty con và 4 công ty liên kết)

Tên Công ty	Hoạt động chính	31/12/2025		31/12/2024	
		Quyền sở hữu	Quyền biểu quyết	Quyền sở hữu	Quyền biểu quyết
Công ty con					
C.ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	KD HT khu CN & XD dân dụng	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Chế biến Gỗ TT Huế	Sản xuất & chế biến gỗ các loại	-	-	94,67%	94,67%
Công ty CP VLXD Lộc Điền	Sản xuất & cung cấp đá các loại	78,98%	78,98%	78,98%	78,98%
C.ty CP Gạch Tuynen số 1 TTH	Sản xuất và KD gạch các loại	79,30%	79,30%	79,30%	79,30%
C.ty CP KT Đá & XD Hương Bằng	Sản xuất & cung cấp đá các loại	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
Công ty CP Gạch Tuynel 2	Sản xuất và KD gạch các loại	55,51%	70,00%	55,51%	70,00%
Công ty CP gạch Tuynen Huế	Sản xuất và KD gạch các loại	51,42%	51,42%	51,42%	51,42%
Công ty liên kết					
Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	Cung cấp bê tông & VLXD	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%
C.ty CP Kinh doanh Nhà TT Huế	Kinh doanh bất động sản	48,76%	48,76%	48,76%	48,76%
Công ty CP Frit Huế	Cung cấp men & KT khoáng sản	27,13%	27,13%	27,13%	27,13%
Công ty CP XD & ĐTPTHT	CT công nghiệp & dân dụng	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%

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 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và cá thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày 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).

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.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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)

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Nhóm Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Nhóm Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Nhóm Công ty. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Nhóm Công ty sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Nhóm Công ty áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Nhóm Công ty sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Nhóm Công ty. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các kỳ.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Nhóm Công ty áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Nhóm Công ty.

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)

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. 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. Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Nhóm Công ty được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Nhóm Công ty áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Nhóm Công ty với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Nhóm Công ty trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

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)

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá gốc của hàng hóa bất động sản để bán bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá gốc được xác định trên cơ sở sau:

Nguyên vật liệu, vật tư xây dựng và công cụ	Chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
Thành phẩm	Bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực 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 liên quan đến 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 kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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)

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

3.4 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 cân đối kế toán 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 thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

3.5 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Nhóm Công ty có ý định và có 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 và cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất.

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm 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)

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Nhóm Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

3.6 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

3.7 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong thời hạn của hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến giá trị khối lượng hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận khi các chi phí này đã phát sinh trong năm.

3.8 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao/hao mòn lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản

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)

đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 – 30 năm
Máy móc thiết bị	3 – 20 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Quyền khai thác mỏ	15 – 20 năm
Phần mềm máy vi tính	1 – 5 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập khác hoặc chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí tháo dỡ mặt bằng; chi phí xây dựng; chi phí thiết bị và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

3.9 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

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)

3.10 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Nhóm Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 – 25 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ nhận được từ người bán hoặc 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, chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

3.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

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

3.13 Vay

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

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại 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 rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

3.15 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Nhóm Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Nhóm Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Nhóm Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa tháng lương bình quân cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

3.16 Dự phòng cho các khoản chi phí khôi phục và hoàn trả mặt bằng

Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Nhóm Công ty lập dự phòng cho các khoản chi phí khôi phục phát sinh khi hoàn trả mặt bằng và đất thuê theo các quy định hiện hành có liên quan.

Số dư của khoản dự phòng này được xác định bằng giá trị hiện tại của tổng ước tính chi phí cần thiết để hoàn tất nghĩa vụ thu dọn, khôi phục và hoàn trả mặt bằng vào cuối thời

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)

hạn thuê. Giá trị dự phòng tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính của kỳ báo cáo. Đối với một vài công ty con trong Nhóm Công ty, số dư của khoản dự phòng là bằng giá trị của tổng kinh phí cải tạo, phục hồi môi trường phải nộp hàng năm cho các cơ quan Nhà nước trong một số năm nhất định, theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền ban hành.

3.17 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê bất động sản đầu tư và hạ tầng. Nhóm Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Nhóm Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.18 Vốn 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.

Vốn khác của chủ sở hữu phản ánh giá trị các khoản vốn khác của chủ sở hữu tại thời điểm báo cáo.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi hoặc lỗ) sau thuế TNDN của Nhóm Công ty tại thời điểm báo cáo.

3.19 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Nhóm Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ báo cáo mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ Đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST của Nhóm Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST của Nhóm Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên

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)

bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên của Nhóm Công ty.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Nhóm 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;
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý sản phẩm hoặc hàng hóa như người sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa, hoặc quyền kiểm soát sản phẩm hoặc hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Nhóm Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Nhóm Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Nhóm Công ty thì Nhóm Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng xây dựng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Nhóm Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các thanh toán khoản khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư

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 cho thuê.

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

Doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao cho

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng phải đảm bảo đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng cho người mua;
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng như người sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng hoặc quyền kiểm soát đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Nhóm Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Nhóm Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

3.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá trị quyết toán của công trình, chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm quyết toán công trình được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với giá trị quyết toán của công trình, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

3.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

3.23 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)

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và chi phí khác.

3.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

3.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Nhóm Công ty.

3.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của kỳ hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một năm khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

3.27 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các

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)

bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

3.28 Báo cáo bộ phận

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

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

3.29 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ
- Dự phòng bảo hành công trình, trợ cấp thôi việc và các dự phòng phải trả khác ; và
- Ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền mặt tại quỹ	312.834.076	117.605.576
Tiền gởi ngân hàng (*)	10.410.556.845	10.311.879.815
Các khoản tương đương tiền (**)	36.965.000.000	84.293.781.322
TỔNG CỘNG	**47.688.390.921**	**94.723.266.713**

(*) Bao gồm trong khoản tiền gửi ngân hàng lãi suất không kỳ hạn.

(**) 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.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi kỳ hạn	212.345.000.000	212.345.000.000	148.125.000.000	148.125.000.000

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.

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. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	78.558.050.726	77.094.386.775
Trong đó		
Công ty cổ phần Aninvest	26.036.620.648	19.617.845.631
Công ty CP ĐTXD TM & Công nghệ Hà Nội	5.723.594.676	5.365.377.643
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	5.445.345.424	5.037.304.791
Công ty CP Kỹ nghệ Lạnh	3.314.912.679	4.314.912.679
Công ty Cổ phần Tiếp vận Phú Bài	4.407.442.546	2.342.461.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	3.421.582.000
Phải thu khác	30.208.552.753	34.078.705.531
Phải thu bên liên quan	2.493.124.316	2.916.197.300
TỔNG CỘNG	**81.051.175.042**	**80.010.584.075**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(48.639.460.146)	(46.900.887.493)
Giá trị thuần	**32.411.714.896**	**33.109.696.582**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán được trình bày tại thuyết minh 10.

7. TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Trả trước cho người bán	13.228.384.172	3.864.059.368
Trong đó		
Cty TNHH ĐTXD & CN MT Dương Nhật	6.389.333.094	-
Cty TNHH Mai Anh	2.946.425.932	-
Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.356.175.000	1.558.698.000
Trả trước khác	2.536.450.146	2.305.361.368
Trả trước cho các bên liên quan	147.584.380.814	73.799.962.186
TỔNG CỘNG	**160.812.764.986**	**77.664.021.554**

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. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Cho vay các bên liên quan	848.963.068	848.963.068
TỔNG CỘNG	**848.963.068**	**848.963.068**

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí đền bù dự án Biệt thự Thủy Trường	8.578.450.000	8.578.450.000
Lãi dự thu	2.492.176.985	1.570.988.085
Phải thu người tiền nhiệm	3.475.660.679	4.153.407.515
Các khoản khác	1.310.733.764	1.648.268.493
TỔNG CỘNG	**15.246.479.214**	**15.951.114.093**

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Tại ngày 31/12/2025	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn
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 5 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	-	3.421.582.000	Trên 5 năm
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh	3.314.912.679	-	3.314.912.679	Trên 4 năm
Khác	44.811.818.512	8.417.557.503	36.394.261.009	Trên 1 năm
Cộng	**57.057.017.649**	**8.417.557.503**	**48.639.460.146**	

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)

Tại ngày 31/12/2024	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 13 năm
Công ty CP Đầu tư IMG	2.118.065.312	-	2.118.065.312	Trên 4 năm
Công ty CP Đầu tư Sao Phương	1.223.454.146	-	1.223.454.146	Trên 9 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	-	3.421.582.000	Trên 5 năm
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh	4.314.912.679	-	4.314.912.679	Trên 3 năm
Khác	37.104.927.362	3.709.092.006	33.395.835.356	Trên 1 năm
Cộng	**50.609.979.499**	**3.709.092.006**	**46.900.887.493**	

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
	VND	VND
Số dư đầu năm	(46.900.887.493)	(57.068.504.128)
Trích lập trong năm	(9.368.528.220)	(8.704.820.279)
Hoàn nhập trong năm	7.629.955.567	18.872.436.914
Số dư cuối năm	**(48.639.460.146)**	**(46.900.887.493)**

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	17.787.036.899	17.415.021.399
Công cụ, dụng cụ	1.633.731.237	1.142.920.728
Chi phí SXKD dở dang	55.721.113.091	87.410.006.868
Thành phẩm	13.926.130.674	32.517.800.154
Hàng hóa	230.991.954	302.593.083
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(378.110.385)	(598.552.326)
TỔNG CỘNG	**88.920.893.470**	**138.189.789.906**

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 TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	442.536.431	178.992.030
Chi phí ngắn hạn khác chờ phân bổ	58.750.470	728.466.198
TỔNG CỘNG	**501.286.901**	**907.458.228**

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.414.707.711	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	133.067.082
Các khoản lệ phí và thuế khác	-	9.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.414.707.711**	**9.133.067.082**

14. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Ký quỹ	1.235.005.858	1.064.454.267
TỔNG CỘNG	**1.235.005.858**	**1.064.454.267**

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. 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 01/01/2025	293.934.144.309	84.214.036.832	26.784.476.592	3.866.157.002	408.798.814.735
Mua sắm trong năm	8.774.881.777	2.674.141.277	2.091.887.843	489.382.920	14.030.293.817
Thanh lý trong năm	12.703.732.425	17.627.843.907	3.471.105.101	131.017.028	33.933.698.461
Giảm do nhà nước thu hồi	1.839.996.090	-	-	-	1.839.996.090
Tại ngày 31/12/2025	**279.390.415.794**	**69.260.334.202**	**25.405.259.334**	**4.224.522.894**	**387.055.414.001**
Khấu hao					
Ngày 01/01/2025	149.486.070.281	67.318.044.823	19.948.753.293	1.679.514.300	238.432.382.697
Khấu hao trong năm	15.591.441.305	2.952.189.139	1.234.529.600	242.531.635	20.020.691.679
Thanh lý trong kỳ	7.805.956.197	13.412.675.883	2.638.991.710	123.081.818	23.980.705.608
Giảm do nhà nước thu hồi	1.839.996.090	-	-	-	1.839.996.090
Tại ngày 31/12/2025	**155.431.559.299**	**56.857.558.079**	**18.544.291.183**	**1.798.964.117**	**232.632.372.678**
Giá trị còn lại					
Ngày 01/01/2025	144.448.074.028	16.895.992.009	6.835.723.299	2.186.642.702	170.366.432.038
Tại ngày 31/12/2025	**123.958.856.495**	**12.402.776.123**	**6.860.968.151**	**2.425.558.777**	**154.423.041.323**

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. 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 01/01/2025	4.405.301.562	342.530.000	791.750.000	5.539.581.562
Thanh lý, nhượng bán			692.000.000	692.000.000
Tại ngày 31/12/2025	**4.405.301.562**	**342.530.000**	**99.750.000**	**4.847.581.562**
Khấu hao				
Tại ngày 01/01/2025	3.119.749.011	-	696.156.250	3.815.905.261
Khấu hao trong kỳ	247.310.676	-	9.975.000	257.285.676
Thanh lý, nhượng bán			692.000.000	692.000.000
Tại ngày 31/12/2025	**3.367.059.687**	**-**	**14.131.250**	**3.381.190.937**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	1.285.552.551	342.530.000	95.593.750	1.723.676.301
Tại ngày 31/12/2025	**1.038.241.875**	**342.530.000**	**85.618.750**	**1.466.390.625**

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. 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 01/01/2025	51.929.686.683	21.621.198.150	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	20.351.308.624	104.848.333.397
Mua sắm trong năm	181.973.500	36.680.454	-	-		-	218.653.954
Tại ngày 31/12/2025	**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 01/01/2025	31.607.597.447	14.177.575.827	3.461.741.062	4.364.853.686	486.682.364	2.174.118.385	56.272.568.771
Khấu hao trong năm	2.008.743.443	759.667.010	165.212.952	203.811.168	28.191.900	874.409.880	4.040.036.353
Điều chuyển nội bộ		-	-		-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**33.616.340.890**	**14.937.242.837**	**3.626.954.014**	**4.568.664.854**	**514.874.264**	**3.048.528.265**	**60.312.605.124**
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2025	20.322.089.236	7.443.622.323	669.935.320	1.742.090.870	220.836.638	18.177.190.239	48.575.764.626
Tại ngày 31/12/2025	**18.495.319.293**	**6.720.635.767**	**504.722.368**	**1.538.279.702**	**192.644.738**	**17.302.780.359**	**44.754.382.227**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phần mềm quản lý	655.891.500	-
Hệ thống PCCC văn phòng cho thuê 28 LTK	1.823.360.077	-
Kho trung chuyển hàng hóa 3	104.006.852	83.780.000
Nâng cấp trạm xử lý nước thải	197.303.878	45.644.000
Hệ thống thoát nước thải đường 1, 16	107.163.376	-
Dự án PCCC KCN Phú Bài GĐ 1,2	1.866.099.411	-
Khác	28.513.108	272.944.636
TỔNG CỘNG	**4.782.338.202**	**402.368.636**

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)

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025			31/12/2024		
	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Số tiền VND	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Số tiền VND
Đầu tư vào công ty liên kết			**197.221.260.572**			**185.192.971.985**
- Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	23.263.329.733	48,00%	864.000	23.334.039.946
- Công ty CP Kinh doanh Nhà	48,76%	1.126.329	-	48,76%	1.126.329	-
- Công ty CP men Frít Huế	27,13%	7.867.062	171.680.942.081	27,13%	7.867.062	159.581.943.281
- Công ty CP XD & ĐTPTHT	30,00%	165.000	2.276.988.758	30,00%	165.000	2.276.988.758
Đầu tư dài hạn khác			**998.529.297**			**1.122.573.690**
- Công ty CP Long Thọ	3,84%	112.077	998.529.297	3,84%	126.000	1.122.573.690
TỔNG CỘNG			**198.219.789.869**			**186.315.545.675**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền thuê đất khu công nghiệp	7.257.648.323	7.570.928.111
Chi phí đền bù giải phòng mặt bằng	8.284.868.178	8.340.374.430
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	3.758.426.149	4.453.258.300
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	466.953.325	473.032.686
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.294.043.147	2.179.779.928
TỔNG CỘNG	**22.061.939.122**	**23.017.373.455**

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải trả người bán	18.327.552.688	20.806.379.530
Phải trả các bên liên quan	8.452.824.148	7.818.831.148
TỔNG CỘNG	**26.780.376.836**	**28.625.210.678**

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Người mua trả tiền trước	29.454.560.578	19.875.134.852
Trong đó		
Công ty TNHH Scavi Quảng Điền	12.196.177.294	-
Ban QLDA ĐTXD & PTĐT Tỉnh TT Huế	9.659.468.000	14.390.022.000
Công ty Cổ phần Trực tuyến Gosu	3.882.786.422	-
Khác	3.716.128.862	4.432.605.852
Các bên liên quan	106.164.649	42.726.600
TỔNG CỘNG	**29.560.725.227**	**19.917.861.452**

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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025	Số phải nộp	Cấn trừ	Số đã nộp	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	543.129.169	28.330.609.786	(11.152.026.086)	(16.809.606.533)	912.106.336
Thuế TNDN	4.309.683.748	13.026.768.101	(28.349.476)	(11.594.631.765)	5.713.470.608
Thuế thu nhập cá nhân	102.305.954	2.357.810.398	-	(2.280.860.078)	179.256.274
Thuế tài nguyên	59.158.890	10.079.208.834	-	(7.275.061.238)	2.863.306.486
Thuế đất	2.093.288	5.257.693.109	1.412.642.027	(6.670.335.136)	2.093.288
Các loại thuế khác	188.665.983	2.422.297.374	(934.316)	(2.489.688.893)	120.340.148
	5.205.037.032	**61.474.387.602**	**(9.768.667.851)**	**(47.120.183.643)**	**9.790.573.140**

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.430.850.697	1.598.002.698
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp	-	175.200.768
Ban quản lý dự án	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả đặt cọc thuê văn phòng	2.341.979.150	1.927.127.863
Các đội xây dựng	2.323.694.100	2.773.400.622
Cổ tức phải trả	1.280.517.900	2.159.705.900
Phải trả khác	3.316.622.486	3.201.926.001
TỔNG CỘNG	**52.422.961.564**	**53.564.661.083**

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)

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2025	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	
Vay ngân hàng ngoại thương	7.405.866.973	1.662.949.750	(9.068.816.723)	-
Vay ngân hàng SHB	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Vay Quỹ đầu tư phát triển	2.832.000.000	472.000.000	(3.304.000.000)	-
Vay ngân hàng Vietinbank	6.000.000.000	1.500.000.000	(7.500.000.000)	-
	16.237.866.973	**13.634.949.750**	**(19.872.816.723)**	**10.000.000.000**

26. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Dự phòng bảo hành xây lắp	9.090.524.472	12.701.108.718
TỔNG CỘNG	**9.090.524.472**	**12.701.108.718**

27. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	4.238.692.615	4.362.992.110
Thu trước tiền cho thuê văn phòng	395.295.815	571.084.826
Ứng trước tiền chia cổ tức	300.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG	**4.933.988.430**	**5.234.076.936**
b. Dài hạn		
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	130.100.953.060	99.064.275.014
Ứng trước tiền chia cổ tức	-	300.000.000
TỔNG CỘNG	**130.100.953.060**	**99.364.275.014**

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)

28. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải trả dài hạn các đơn vị khác	2.347.528.665	803.488.000
Phải trả dài hạn các bên liên quan	18.004.315.758	13.904.103.133
TỔNG CỘNG	**20.351.844.423**	**14.707.591.133**

29. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Vay ngân hàng ngoại thương	5.721.878.736	-	(5.721.878.736)	-
Vay Quỹ đầu tư Phát triển	19.376.708.560	-	(19.376.708.560)	-
Vay ngân hàng Công thương	23.536.433.220	-	(23.536.433.220)	-
	48.635.020.516	**-**	**(48.635.020.516)**	**-**

30. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
5% DT chờ quyết toán các CT vốn NSNN	4.606.641.400	4.606.641.400
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.181.004.107	4.786.248.916
Dự phòng KP cải tạo hoàn nguyên môi	753.264.332	*683.241.436*
TỔNG CỘNG	**9.540.909.839**	**10.076.131.752**

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)

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

31.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư 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 01/01/2024	**262.984.370.000**	**28.902.280.000**	**25.772.723.585**	**233.929.770.282**	**551.589.143.867**
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	67.868.024.774	67.868.024.774
Chia cổ tức bằng tiền		-	-	(39.447.655.500)	(39.447.655.500)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-		3.036.046.307	(3.036.046.307)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.072.363.080)	(6.072.363.080)
Tại ngày 31/12/2024	**262.984.370.000**	**28.902.280.000**	**28.808.769.892**	**253.241.730.169**	**573.937.150.061**
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 trong kỳ	-	-	-	71.428.969.615	71.428.969.615
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	39.444.410.000	-	-	(39.444.410.000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	11.400.427.000	(11.400.427.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.466.905.604)	(6.466.905.604)
Khác	-	(4.733.500.000)	(268.530.295)	5.002.030.295	-
Tại ngày 31/12/2025	**302.428.780.000**	**24.168.780.000**	**39.940.666.597**	**272.360.987.475**	**638.899.214.072**

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)

31.2 Số lượng cổ phiếu phổ thông

	31/12/2025 Cổ phiếu	31/12/2024 Cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	26.298.437	26.298.437
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	3.944.441	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	30.242.878	26.298.437

31.3 Chi tiết vốn góp của cổ đông

	31/12/2025		31/12/2024	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty CP PT nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	12.088.097	39,97	9.780.463	37,19
Công đoàn	1.435.400	4,75	1.248.174	4,75
Cổ đông khác	16.719.381	55,28	15.269.800	58,06
	30.242.878	**100,00**	**26.298.437**	**100,00**

31.4 Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông	Vốn cổ phần VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	26.298.437	26.298.437	262.984.370.000
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	26.298.437	26.298.437	262.984.370.000
Cổ phiếu phát hành thêm	3.944.441	3.944.441	39.444.410.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	30.242.878	30.242.878	302.428.780.000

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)

31.5 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	71.428.969.615	67.868.024.774
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	(5.714.317.569)	(5.429.441.982)
Lợi nhuận or lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	65.714.652.046	62.438.582.792
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	30.242.878	26.298.437
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**2.173**	**2.374**

31.6 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
	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	65.714.652.046	62.438.582.792
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng		
Lợi nhuận or lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	30.242.878	26.298.437
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**2.173**	**2.374**

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)

32. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Tổng doanh thu	**305.642.392.768**	**308.584.764.782**
- Doanh thu bán hàng hóa	139.930.619.006	151.376.544.764
- Doanh thu xây lắp	82.118.223.175	68.826.424.217
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng	63.728.504.869	67.825.125.089
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	19.865.045.718	20.556.670.712
Các khoản giảm trừ doanh thu	**922.151.819**	**38.865.741**
+ Giảm giá dịch vụ xây lắp	-	38.865.741
+ Giảm giá kinh doanh hạ tầng	922.151.819	-
DT thuần về bán hàng và cung cấp DV	**304.720.240.949**	**308.545.899.041**
- Doanh thu bán hàng hóa	139.930.619.006	151.376.544.764
- Doanh thu xây lắp	82.118.223.175	68.787.558.476
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng	62.806.353.050	67.825.125.089
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	19.865.045.718	20.556.670.712

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	109.356.835.266	121.169.216.400
Giá vốn xây lắp	79.318.174.449	73.097.052.190
Giá vốn kinh doanh hạ tầng	31.073.317.660	30.642.757.876
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	6.012.261.159	4.355.199.832
TỔNG CỘNG	**225.760.588.534**	**229.264.226.298**

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)

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.197.793.950	11.608.602.503
Lãi từ hoạt động chuyển nhượng vốn	20.524.460.589	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	113.400.000	176.400.000
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	64.898.224	176.212.768
TỔNG CỘNG	**32.900.552.763**	**11.961.215.271**

35. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.449.926.940	2.025.131.250
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	-	40.850.806
Lỗ chênh lệch tỷ giá cuối năm	-	73.806.952
TỔNG CỘNG	**1.449.926.940**	**2.139.789.008**

36. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.784.559.014	3.328.861.379
Chi phí nhân viên	1.918.363.507	1.863.722.210
Chi phí khác	904.645.512	669.504.802
TỔNG CỘNG	**4.607.568.033**	**5.862.088.391**

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)

37. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Chi phí nhân viên	27.782.734.275	27.155.644.983
Chi phí khấu hao	1.218.146.883	1.472.055.785
Trích/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	7.579.446.239	(10.100.557.222)
Chi phí khác	10.919.875.217	12.666.268.927
TỔNG CỘNG	**47.500.202.614**	**31.193.412.473**

38. THU NHẬP KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Thu phí tiện ích cho thuê văn phòng	3.347.133.568	3.246.151.493
Lãi thuần từ thanh lý tài sản cố định	1.349.595.960	200.000.000
Hoàn nhập dự phòng BHXL	3.390.406.237	455.405.906
Thu nhập khác	811.413.231	1.330.264.384
TỔNG CỘNG	**8.898.548.996**	**5.231.821.783**

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)

39. CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí tiện ích từ cho thuê văn phòng	3.347.133.568	3.246.151.493
Lỗ do thanh lý nhượng bán TSCĐ	136.248.247	-
Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế	227.627.500	505.335.567
Chi phí của giai đoạn dừng sản xuất	177.876.504	261.889.166
Chi phí thuế tài nguyên qua các năm	7.279.943.257	516.333.375
Chi phí đóng mỏ đá tại Thừa Lưu	408.135.530	-
Chi phí khác	779.592.029	95.789.178
TỔNG CỘNG	**12.356.556.635**	**4.625.498.779**

40. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	74.293.644.188	88.684.087.734
Chi phí nhân công	76.921.677.092	89.554.257.993
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.208.604.062	19.420.221.766
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.519.670.855	55.824.755.713
Chi phí khác bằng tiền	35.789.560.568	27.271.875.191
TỔNG CỘNG	**238.733.156.765**	**280.755.198.397**

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)

41. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**86.062.912.539**	**83.215.930.114**
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	**(22.664.630.418)**	**(25.512.564.271)**
- Các khoản điều chỉnh tăng	***11.857.039.696***	***11.087.385.444***
hành	*1.334.600.000*	*1.268.400.000*
Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế	*308.289.500*	*101.453.702*
Trích trợ cấp thôi việc	*284.512.250*	*283.699.526*
Dự phòng nợ khó đòi chưa đủ điều kiện	*992.605.390*	-
Phí cải tạo, hoàn nguyên môi trường	*70.022.896*	*67.761.633*
Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ	*27.720.267*	*89.499.461*
Khấu hao trong quá trình dừng sản xuất	*177.876.504*	-
Chi phí bảo hành công trình xây lắp	*5.592.236.582*	*3.154.803.000*
Thuế tài nguyên thu bổ sang các năm trước	*3.558.801.949*	-
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	-	*128.268.368*
Chi phí không hợp lệ khác	*211.878.188*	*847.886.985*
Lỗ tại Công ty con	*(701.503.830)*	*5.145.612.769*
- Các khoản điều chỉnh giảm	***34.521.670.114***	***36.599.949.715***
Cổ tức, lợi nhuận được chia	113.400.000	176.400.000
Trợ cấp thôi việc đủ điều kiện	420.945.750	300.153.600
Nợ khó đòi đủ điều kiện	2.504.689.778	3.254.248.971
Dự phòng hàng tồn kho đủ điều kiện	50.921.696	-
Hoàn nhập dự phòng đã trích lập đầu tư vốn	-	2.221.826.509
Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư	24.272.390	-
Chi phí được trừ các năm trước	189.027.913	85.311.667
Lợi nhuận từ công ty liên kết	31.218.412.587	30.562.008.968
Tổng thu nhập chịu thuế	**63.398.282.121**	**57.703.365.843**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	12.679.656.424	11.540.673.170
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**12.702.645.348**	**11.540.673.170**
Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	12.679.656.424	11.540.673.170
Truy thu thuế năm trước	22.988.924	26.947.360
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(495.974.726)	445.401.646
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**73.856.241.917**	**71.202.907.938**

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)

42. THU NHẬP CỦA CÁC THÀNH VIÊN QUẢN LÝ CHỦ CHỐT

TT	Ban lãnh đạo	Chức danh	Năm tài chính kết thúc 31/12/2025	Năm tài chính kết thúc 31/12/2024
			Thù lao, lương, thưởng	Thù lao, lương, thưởng
1	Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	359.000.000	319.000.000
2	Lê Quý Định	P.CTHĐQT kiêm TGĐ	984.800.000	996.000.000
3	Trần Sỹ Chương	Thành viên HĐQT	292.000.000	240.000.000
4	Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT	292.000.000	240.000.000
5	Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT	292.000.000	240.000.000
6	Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng BKS	249.200.000	318.652.200
7	Dương Thị Ngọc	Thành viên BKS	124.000.000	112.000.000
8	Mai Thị Tuyết Lan	Thành viên BKS	124.000.000	112.000.000
9	Lê Văn Tài	Thành viên BKS	124.000.000	112.000.000
10	Lê Đình Nam	Thành viên BKS	205.600.000	192.500.000
11	Nguyễn Văn Quý	Giám đốc	425.600.000	400.881.700
12	Phan Văn Giáo	Giám đốc	323.600.000	299.680.000
13	Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	323.600.000	307.600.000
14	Lê Thị Khánh Vân	GĐ TC kiêm KTT	446.600.000	426.600.000
	Tổng cộng		**4.566.000.000**	**4.316.913.900**

43. THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

43.1 Bên liên quan

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 tàu	Cổ đông

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)

43.2 Mua bán hàng hóa

Mua, bán hàng	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Mua hàng vật liệu xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	4.565.400.927	6.035.623.619
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng tà	73.792.190.407	73.792.190.407
Công ty CP Frit Huế	1.744.246.015	646.089.600
Cộng	***80.101.837.349***	***80.473.903.626***
Bán VLXD & cho thuê hạ tầng		
Công ty cổ phần Frit Huế	4.480.376.201	51.238.204.116
Công ty CP Bê tông và Xây dựng TT Huế	14.427.003.320	14.448.895.187
Cộng	***18.907.379.521***	***65.687.099.303***
TỔNG CỘNG	**99.009.216.870**	**146.161.002.929**

Nhận cổ tức	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	3.456.000.000	2.592.000.000
Công ty CP Men Frit Huế	15.734.124.000	10.489.416.000
TỔNG CỘNG	**19.190.124.000**	**13.081.416.000**

Chi trả cổ tức	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 VND
Công ty cổ phần Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	-	14.670.694.500
TỔNG CỘNG	**-**	**14.670.694.500**

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)

43.3 Số dư với các bên liên quan

Phải thu khách hàng	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	1.919.240.143	2.342.313.127
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	573.884.173	573.884.173
TỔNG CỘNG	**2.493.124.316**	**2.916.197.300**

Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Công ty cổ phần Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	147.584.380.814	73.792.190.407
Công ty CP Frit Huế		7.771.779
TỔNG CỘNG	**147.584.380.814**	**73.799.962.186**

Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh nhà	848.963.068	848.963.068
TỔNG CỘNG	**848.963.068**	**848.963.068**

Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	5.897.864.362	5.263.871.362
Công ty CP Kinh doanh Nhà	44.616.000	44.616.000
Công ty CP Xây dựng & ĐT PTHT	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	**8.452.824.148**	**7.818.831.148**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Người mua trả tiền trước	**31/12/2025**	**31/12/2024**
	VND	**VND**
Công ty CP Frit Huế	106.164.649	42.600.000
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	-	126.600
TỔNG CỘNG	**106.164.649**	**42.600.000**

Phải trả dài hạn khác	**31/12/2025**	**31/12/2024**
	VND	**VND**
Ký cược, ký quỹ Công ty CP Frit Huế	18.004.315.758	13.904.103.133
TỔNG CỘNG	**18.004.315.758**	**13.904.103.133**

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)

44. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

	Năm tài chính kế thúc ngày 31/12/2025				
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu	82.118.223.175	139.930.619.006	62.806.353.050	19.865.045.718	304.720.240.949
Giá vốn	79.318.174.449	109.356.835.266	31.073.317.660	6.012.261.159	225.760.588.534
Lợi nhuận gộp	**2.800.048.726**	**30.573.783.740**	**31.733.035.390**	**13.852.784.559**	**78.959.652.415**

	Năm tài chính kế thúc ngày 31/12/2024				
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu	68.787.558.476	151.376.544.764	67.825.125.089	20.556.670.712	308.545.899.041
Giá vốn	73.097.052.190	121.169.216.400	30.642.757.876	4.355.199.832	229.264.226.298
Lợi nhuận gộp	**(4.309.493.714)**	**30.207.328.364**	**37.182.367.213**	**16.201.470.880**	**79.281.672.743**

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)

45. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) là số liệu trên Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - ***VIETVALUES***.

46. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Huế, ngày 20 tháng 01 năm 2026

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