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: 29/CBTT-XL
No: 29/CBTT-XL

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: 2026.08.24 17:14:37+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.3

Tp. Huế, ngày 24 tháng 8 năm 2026
Hue City, August 24 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@xaylaphue.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2026 đã soát xét và công văn giải trình chênh lệch LNST 6 tháng đầu năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm 2025.

Contents of disclosure: The Reviewed Interim Separate Financial Statements for 2026 and the Explanatory Letter on the Decrease in Net Profit After Tax for the First Half of 2026 Compared to the Same Period of 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/8/2026 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 August 24 th, 2026 at the link: http://xaylaphue.com.vn => Quan hệ cổ đông => Báo cáo tài chính.

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

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

Tài liệu đính kèm:
Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2026 đã soát xét và công văn giải trình chênh lệch LNST 6 tháng đầu năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm 2025.

- The Reviewed Interim Separate Financial Statements for 2026 and the Explanatory Letter on the Decrease in Net Profit After Tax for the First Half of 2026 Compared to the Same Period of 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: 64 /CV-CTXL *(V/v: Giải trình chênh lệch LNST của báo cáo tài chính bán niên năm 2026 trên BCTC Hợp nhất và BCTC riêng so cùng kỳ năm 2025)*	*Tp.Huế, ngày 24 tháng 8 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 bán niên năm 2026 trên BCTC hợp nhất và BCTC riêng so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

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

Nội dung	Bán niên năm 2026	Bán niên năm 2025	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất	39.897.476.047	28.904.334.669	+10.993.141.378	+38,03%

Nguyên nhân chủ yếu:

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

2. **Báo cáo tài chính riêng** ĐVT: Đồng

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

Nguyên nhân chủ yếu:

Do lợi nhuận được ghi nhận từ hoạt động đầu tư vốn vào công ty con 6 tháng đầu năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm trước, dẫn đến lợi nhuận sau thuế bán niên năm 2026 trên báo cáo tài chính riêng giảm so với cùng kỳ năm 2025.

Trân trọng./.

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

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

Lê Quý Định

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt
Công ty thành viên của JPA International
Địa chỉ đăng ký : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp. HCM
Chi nhánh Đà Nẵng : 16 Lê Lai, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng
Email : contact@vietvalues.com Website : *www.vietvalues.com*

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	02 - 05
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	06 - 07
3. Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (riêng) tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	11
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	12 – 51

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 đã được soát xét.

1. Khái quát về Công ty

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

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

Vốn điều lệ: 302.428.780.000 đồng

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

2. Trụ sở hoạt động

Trụ sở chính

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

Cấu trúc Công ty: Tại ngày 30/06/2026, cấu trúc công ty gồm:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	30/06/2026					01/01/2026				
				Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết		Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu		Tỷ lệ vốn góp
				Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp		Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	
I	Các công ty con												
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100%	-	100%	-	100%	100%	-	100%	-	100%
2	Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	Km 9, Phường Kim Trà, TP Huế	Sản xuất gạch và kinh doanh VLXD	79,30%	-	79,30%	-	79,30%	79,30%	-	79,30%	-	79,30%
3	Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	Thôn Bát Sơn, Xã Lộc An, TP Huế	Chế biến và kinh doanh đá xây dựng	78,98%	-	78,98%	-	78,98%	78,98%	-	78,98%	-	78,98%
4	Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng	Số 11 Thống Nhất, Phường Hương Trà, TP Huế	Chế biến và kinh doanh đá xây dựng	53,00%	-	53,00%	-	53,00%	53,00%	-	53,00%	-	53,00%

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	30/06/2026					01/01/2026				
				Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết		Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu		Tỷ lệ vốn góp
				Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp		Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	
5	Công ty CP Gạch Tuynen Huế	132 Dạ Lê, Phường Thanh Thủy, TP Huế	Sản xuất kinh doanh gạch	51,42%	-	51,42%	-	51,42%	51,42%	-	51,42%	-	51,42%
6	Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2 Thừa Thiên Huế	Cụm tiểu thủ CN và làng nghề Thuỷ Phương, Phường Thanh Thủy, TP Huế	Sản xuất gạch và kinh doanh vật liệu xây dựng	-	79,30%	-	100%	-	-	79,30%	-	100%	-
II	Các công ty liên kết												
1	Công ty CP Frit Huế	Lô 1A KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế	Sản xuất kinh doanh men frit	27,13%	-	27,13%	-	27,13%	27,13%	-	27,13%	-	27,13%
2	Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	25 Nguyễn Văn Cừ, Phường Thuận Hóa, TP Huế	Xây dựng	48,76%	-	48,76%	-	48,76%	48,76%	-	48,76%	-	48,76%
3	Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	8 Kiệt 88 Nguyễn Khoa Chiêm, Phường An Cựu, TP Huế	Sản xuất kinh doanh bê tông	48,00%	-	48,00%	-	48,00%	48,00%	-	48,00%	-	48,00%
4	Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng TTH	Số 18 đường Hà Huy Giáp, Phường Vỹ Dạ, TP Huế	Xây dựng	30,00%	-	30,00%	-	30,00%	30,00%	-	30,00%	-	30,00%

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 và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

4.1 Hội đồng quản trị

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

4.2. Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng ban	15/04/2026	
Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng ban	19/04/2022	15/04/2026
Ông Lê Đình Nam	Thành viên	15/04/2026	
Bà Dương Thị Ngọc	Thành viên	15/04/2026	
Bà Phan Hà Đông Phương	Thành viên	15/04/2026	
Bà Phan Thị Sương	Thành viên	15/04/2026	
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Thành viên	19/04/2022	15/04/2026
Ông Lê Văn Tài	Thành viên	19/04/2022	15/04/2026

4.3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc	16/04/2026	
Ông Nguyễn Văn Quý	Giám đốc	05/07/2021	01/05/2026
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 tái bổ nhiệm
Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc	16/04/2026

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) từ trang 08 đến trang 51.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, Báo cáo tài chính (riêng) của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào khác phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán cho đến ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng).

8. Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - VIETVALUES được chỉ định thực hiện soát xét Báo cáo tài chính (riêng) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty. Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - VIETVALUES bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) này, Ban Tổng giám đốc đã:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) kèm theo.

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Lê Quý Định
Tổng Giám đốc
TP Huế, ngày 20 tháng 08 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)
Công ty thành viên của JPA International
Địa chỉ đăng ký : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp. HCM
Chi nhánh Đà Nẵng : 16 Lê Lai, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng
Email : contact@vietvalues.com Website : *www.vietvalues.com*

Số: 29/2026/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO SOÁT XÉT

THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 20 tháng 08 năm 2026, từ trang 08 đến trang 51, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (riêng) tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ (riêng), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (riêng) và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Trên cơ sở công việc soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ (riêng) của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ (riêng) và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (riêng) của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng).

Vấn đề khác

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo kiểm toán rằng, phạm vi của báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) này chỉ phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ (riêng) và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả kinh doanh giữa niên độ (riêng) và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty với các công ty con không thuộc phạm vi báo cáo này.

Tp. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 08 năm 2026.

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - VIETVALUES

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT TẠI ĐÀ NẴNG – THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Huỳnh Minh Hưng – Giám đốc Chi nhánh
Giấy CNĐKHN số: 3402-2025-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nơi nhận:

- *Như trên*
- *Lưu* VIETVALUES

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**456.341.324.966**	**426.936.418.661**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**25.790.103.116**	**20.640.225.201**
1. Tiền	111		890.103.116	740.225.201
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.900.000.000	19.900.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**151.541.701.096**	**153.073.686.027**
1. Đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	152.390.664.164	153.922.649.095
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124	V.2	(848.963.068)	(848.963.068)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**41.995.425.983**	**183.741.894.322**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	73.016.282.609	62.925.522.837
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.696.422.712	153.609.389.814
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	9.281.880.255	9.045.193.301
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(44.999.159.593)	(41.838.211.630)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**228.050.122.400**	**59.740.003.998**
1. Hàng tồn kho	141		228.050.122.400	59.740.003.998
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**8.963.972.371**	**9.740.609.113**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	31.584.966	70.741.004
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.930.321.721	8.397.979.712
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17	2.065.684	1.271.888.397
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**108.062.985.138**	**109.277.792.455**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
II. Tài sản cố định	**220**		**3.964.402.120**	**4.292.318.740**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.621.872.120	3.949.788.740
- Nguyên giá	222		*16.391.192.871*	*16.391.192.871*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		*(12.769.320.751)*	*(12.441.404.131)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	342.530.000	342.530.000
- Nguyên giá	228		*342.530.000*	*342.530.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.11	**25.759.134.215**	**27.451.601.868**
- Nguyên giá	241		*84.715.678.727*	*84.715.678.727*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		*(58.956.544.512)*	*(57.264.076.859)*
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**3.410.959.016**	**2.479.251.577**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.12	3.410.959.016	2.479.251.577
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.13**	**71.092.545.581**	**71.092.545.581**
1. Đầu tư vào công ty con	261		53.414.178.189	53.414.178.189
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		25.837.419.095	25.837.419.095
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		998.529.297	998.529.297
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(9.157.581.000)	(9.157.581.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**3.835.944.206**	**3.962.074.689**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	151.937.110	190.281.476
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.18	3.684.007.096	3.771.793.213
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**564.404.310.104**	**536.214.211.116**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C- NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**145.410.821.302**	**142.950.677.108**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**138.392.166.902**	**135.950.015.708**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	44.976.454.269	23.384.847.924
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	11.907.889.746	27.986.853.462
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16	-	1.280.517.900
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17	1.285.177.916	4.098.997.873
5. Phải trả người lao động	315	V.19	1.215.059.936	6.316.862.392
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20	215.173.120	64.442.615
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.21	408.533.830	395.295.815
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.22a	50.602.717.730	51.109.675.950
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.23a	8.693.200.112	8.971.370.534
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.24	19.087.960.243	12.341.151.243
II. Nợ dài hạn	**330**		**7.018.654.400**	**7.000.661.400**
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.22b	477.688.000	422.970.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.23b	6.540.966.400	6.577.691.400
D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**418.993.488.802**	**393.263.534.008**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	302.428.780.000	302.428.780.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*302.428.780.000*	*302.428.780.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	35.413.003.096	22.310.192.096
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.24	81.151.705.706	68.524.561.912
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*48.394.641.912*	*3.010.504.536*
- LNST chưa phân phối năm nay	*420b*		*32.757.063.794*	*65.514.057.376*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**564.404.310.104**	**536.214.211.116**

TP Huế, ngày 20 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ KHÁNH VÂN	LÊ THỊ KHÁNH VÂN	LÊ QUÝ ĐỊNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

ĐVT: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**85.799.675.766**	**42.735.684.861**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**85.799.675.766**	**42.735.684.861**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	75.087.780.227	37.276.749.541
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**10.711.895.539**	**5.458.935.320**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	33.464.996.905	48.250.754.515
8. Chi phí tài chính	23		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.4	(224.330.952)	419.702.865
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	10.312.052.182	8.184.249.440
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**34.089.171.214**	**45.105.737.530**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	1.060	1.471.852.485
13. Chi phí khác	32	VI.7	-	1.486.146.391
14. Lợi nhuận khác	**40**		**1.060**	**(14.293.906)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**	**V.17**	**34.089.172.274**	**45.091.443.624**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.17	1.244.322.363	4.417.610
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.17	87.786.117	526.486.079
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**32.757.063.794**	**44.560.539.935**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.8		
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.8		

TP Huế, phê duyệt ngày 20 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ KHÁNH VÂN	LÊ THỊ KHÁNH VÂN	LÊ QUÝ ĐỊNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**34.089.172.274**	**45.091.443.624**
2. Điều chỉnh cho các khoản			**(28.598.560.091)**	**(45.789.237.871)**
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	V.9, V.11	2.020.384.273	1.795.981.552
- Các khoản dự phòng	03		2.846.052.541	665.535.092
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	(33.464.996.905)	(48.250.754.515)
- Chi phí đi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**5.490.612.183**	**(697.794.247)**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		139.800.001.080	(1.399.528.512)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(168.310.118.402)	21.839.067.340
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		57.166.523	(8.695.980.699)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		77.500.404	125.496.737
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(3.992.740.370)	(1.550.255.165)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(280.300.000)	(279.999.796)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(27.157.878.582)***	***9.341.005.658***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(931.707.439)	(1.039.669.262)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(69.300.000.000)	(101.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		71.400.000.000	98.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.2, VI.3	32.419.981.836	31.155.861.364
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***33.588.274.397***	***27.016.192.102***
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16	(1.280.517.900)	(793.688.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***(1.280.517.900)***	***(793.688.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**5.149.877.915**	**35.563.509.760**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**V.1**	**20.640.225.201**	**3.217.676.771**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**25.790.103.116**	**38.781.186.531**

TP Huế, ngày 20 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ KHÁNH VÂN	LÊ THỊ KHÁNH VÂN	LÊ QUÝ ĐỊNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Do nền kinh tế kỳ này đã có những chuyển biến tích cực, hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng đã ổn định hơn nên doanh thu kỳ này tăng 100,8%% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, do chi phí đầu vào có những biến động tăng nhẹ làm cho giá vốn hoạt động xây lắp tăng 101,4% dẫn đến lãi gộp kỳ này tăng 96,2% so với cùng kỳ năm trước. Mặt khác, cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty đầu tư kỳ này giảm hơn dẫn đến Lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 24,4% so với cùng kỳ năm trước.

Ngoài ra, không có sự kiện nào khác về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, sự kiện sáp nhập, chia tách,....có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính (riêng) kỳ này.

6. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30/06/2026, cấu trúc công ty gồm:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	30/06/2026					01/01/2026				
				Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết		Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu		Tỷ lệ vốn góp
				Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp		Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	
I	Các công ty con												
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100%	-	100%	-	100%	100%	-	100%	-	100%
2	Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	Km 9, Phường Kim Trà, TP Huế	Sản xuất gạch và kinh doanh VLXD	79,30%	-	79,30%	-	79,30%	79,30%	-	79,30%	-	79,30%
3	Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	Thôn Bát Sơn, Xã Lộc An, TP Huế	Chế biến và kinh doanh đá xây dựng	78,98%	-	78,98%	-	78,98%	78,98%	-	78,98%	-	78,98%
4	Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng	Số 11 Thống Nhất, Phường Hương Trà, TP Huế	Chế biến và kinh doanh đá xây dựng	53,00%	-	53,00%	-	53,00%	53,00%	-	53,00%	-	53,00%
5	Công ty CP Gạch Tuynen Huế	132 Dạ Lê, Phường Thanh Thủy, TP Huế	Sản xuất kinh doanh gạch	51,42%	-	51,42%	-	51,42%	51,42%	-	51,42%	-	51,42%
6	Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2 Thừa Thiên Huế	Cụm tiểu thủ CN và làng nghề Thuỷ Phương, Phường Thanh Thủy, TP Huế	Sản xuất gạch và kinh doanh vật liệu xây dựng	-	79,30%	-	100%	-	-	79,30%	-	100%	-
II	Các công ty liên kết												
1	Công ty CP Frit Huế	Lô 1A KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế	Sản xuất kinh doanh men frit	27,13%	-	27,13%	-	27,13%	27,13%	-	27,13%	-	27,13%
2	Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	25 Nguyễn Văn Cừ, Phường Thuận Hóa, TP Huế	Xây dựng	48,76%	-	48,76%	-	48,76%	48,76%	-	48,76%	-	48,76%
3	Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	8 Kiệt 88 Nguyễn Khoa Chiêm, Phường An Cựu, TP Huế	Sản xuất kinh doanh bê tông	48,00%	-	48,00%	-	48,00%	48,00%	-	48,00%	-	48,00%
4	Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng TTH	Số 18 đường Hà Huy Giáp, Phường Vỹ Dạ, TP Huế	Xây dựng	30,00%	-	30,00%	-	30,00%	30,00%	-	30,00%	-	30,00%

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 84 nhân viên đang làm việc (Đầu năm là 77 nhân viên).

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

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 và các thông tư có liên quan. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh (thuyết minh mục VII.3) do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan hiện hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan hiện hành tại Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. 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 đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc kế toán 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có

kỳ hạn tại ngân hàng, giấy tờ có giá, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả và các khoản đầu tư khác có bản chất tương tự nhằm mục đích thu lãi định kỳ hoặc các lợi ích kinh tế 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 trực tiếp đến giao dịch đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Thu nhập từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dồn tích phù hợp với thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế của khoản đầu tư. Khoản lãi được hưởng trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư tại thời điểm mua.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, khi có bằng chứng khách quan cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể bị tổn thất, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tương ứng với phần giá trị tổn thất có thể xảy ra. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính/doanh thu tài chính trong kỳ.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản cho vay được phản ánh theo giá trị có thể thu hồi.

Thu nhập lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dồn tích phù hợp với thời gian cho vay và lãi suất thực tế.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, khi có bằng chứng khách quan cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất tương ứng với phần giá trị tổn thất dự kiến. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính/doanh thu tài chính trong kỳ.

Các khoản cho vay bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo quy định áp dụng đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên 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.

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

so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con, Công ty liên kết. Nếu Công ty con, Công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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 Công ty 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 (trừ Công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

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 Công ty 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. 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. Công ty thực hiện theo dõi chi tiết các khoản phải thu theo từng đối tượng phải thu, kỳ hạn phải thu và nguyên tệ phải thu phù hợp với yêu cầu quản lý.

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

- Phải thu khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua - bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, thanh lý hoặc nhượng bán tài sản 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 chất 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.

5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận 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 giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng 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 trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung được phân bổ trên cơ sở mức độ hoạt động bình thường. Đối với bất động sản thành phẩm, giá gốc bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và các chi phí liên quan khác phát sinh trong quá trình đầu tư và hoàn thiện sản phẩm.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh liên quan đến quá trình sản xuất, cung cấp dịch vụ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp phù hợp với đặc điểm hoạt động của Công ty, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có thể chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp hoặc các chi phí trực tiếp khác phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện sản xuất, 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 chúng.

Phương pháp tính giá trị và hạch toán hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền được hạch toán theo phương pháp kiểm kê thường xuyên.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo quy định hiện hành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng loại 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 hàng tồn kho được xác định theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu

Chi phí nguyên vật liệu, vật tư, công cụ dụng cụ và chi phí sản xuất chung được phân bổ theo tiêu thức phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán. Chi phí sản xuất chung được phân bổ trên cơ sở mức độ hoạt động bình thường.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ (-) hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự kiến của Công ty như chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử, lệ phí trước bạ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng mua và các khoản thuế được hoàn lại được trừ khỏi nguyên giá tài sản.

Đối với tài sản cố định hình thành từ đầu tư xây dựng cơ bản, nguyên giá bao gồm giá quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh đến thời điểm đưa tài sản vào sử dụng. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng tài sản đủ điều kiện được vốn hóa theo quy định hiện hành.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định khi các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản, như nâng cấp, cải tạo làm tăng công suất, kéo dài thời gian sử dụng hữu ích hoặc nâng cao chất lượng sản phẩm. Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên nhằm duy trì hoạt động bình thường của tài sản được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý, nhượng bán hoặc không còn sử dụng, nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ. Chênh lệch giữa giá trị còn lại của tài sản và khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao được Công ty xem xét định kỳ và điều chỉnh khi có sự thay đổi đáng kể về cách thức thu hồi lợi ích kinh tế từ tài sản.

Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	12 – 25
Máy móc và thiết bị	4 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Hết khấu hao
Thiết bị dụng cụ quản lý	8

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được phản ánh 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 vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự kiến, bao gồm giá mua, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ trường hợp các chi phí này thỏa mãn đồng thời điều kiện làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của tài sản và có thể xác định một cách chắc chắn, khi đó được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định vô hình.

Khi tài sản cố định vô hình được thanh lý hoặc nhượng bán, nguyên giá và hao mòn lũy kế được xóa sổ. Chênh lệch giữa giá trị còn lại của tài sản và khoản thu từ thanh lý, nhượng bán (nếu có) được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác trong kỳ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty có quyền sử dụng đất hợp pháp và xác định được nguyên giá một cách đáng tin cậy. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm các khoản chi phí thực tế liên quan trực tiếp như: tiền trả để có quyền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng và lệ phí trước bạ (nếu có).

Việc khấu hao quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

- Quyền sử dụng đất có thời hạn: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời hạn sử dụng đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn: không thực hiện khấu hao.

8. 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 do Công ty nắm giữ (bao gồm cả thuê tài chính) nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi để có được bất động sản đầu tư tại thời điểm hoàn thành đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá không bao gồm các chi phí không cần thiết, chi phí vận hành ban đầu hoặc các chi phí bất thường.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị (nếu có).

Khi bất động sản đầu tư được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và hao mòn lũy kế được ghi giảm; chênh lệch giữa giá bán thuần và giá trị còn lại được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển đổi giữa bất động sản đầu tư, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Việc chuyển đổi không làm thay đổi nguyên giá hoặc giá trị còn lại của tài sản tại thời điểm chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	4 – 25

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng, mua sắm, lắp đặt, sửa chữa lớn, nâng cấp, cải tạo TSCĐ và BĐS đầu tư chưa hoàn thành, được ghi nhận theo giá gốc và theo dõi chi tiết theo từng công trình, hạng mục. Chỉ các chi phí trực tiếp cần thiết và đủ điều kiện vốn hóa mới được ghi tăng, bao gồm chi phí đi vay nếu đáp ứng điều kiện theo chuẩn mực liên quan; chênh lệch tỷ giá không được vốn hóa. Chi phí quản lý dự án và chi phí chung được phân bổ hợp lý theo tiêu thức phù hợp; trường hợp không thể thu hồi hoặc dự án bị hủy bỏ thì phần chênh

lệch giữa chi phí và giá trị thu hồi được ghi nhận vào chi phí khác. Khi công trình hoàn thành, được nghiệm thu, toàn bộ giá trị được kết chuyển sang TSCĐ hoặc BĐS đầu tư theo mục đích sử dụng. Trong giai đoạn dở dang, tài sản không trích khấu hao. Trường hợp hoàn thành nhưng chưa phê duyệt quyết toán, doanh nghiệp ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh khi có quyết toán chính thức.

10. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ tương ứng theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các khoản chủ yếu sau:

- Giá trị công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển và đồ dùng cho thuê phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định phát sinh liên quan đến nhiều kỳ kế toán;
- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tính chất và mức độ hưởng lợi của từng khoản chi phí, theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp phù hợp khác và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo từng nội dung chi phí, thời gian phân bổ, số đã phân bổ và số còn lại chưa phân bổ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Công cụ, dụng cụ

Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian dự kiến mang lại lợi ích kinh tế.

11. Phải trả người bán

Phải trả người bán phản ánh các khoản nợ mang tính chất thương mại phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, TSCĐ, BĐS đầu tư và các hợp đồng xây lắp. Khoản phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ thanh toán hiện tại và được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản đã ứng trước nhưng chưa nhận hàng hóa, dịch vụ hoặc khối lượng hoàn thành. Các khoản chiết khấu, giảm giá, hàng trả lại được ghi giảm công nợ tương ứng khi phát sinh.

12. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với cổ đông, thành viên góp vốn về cổ tức, lợi nhuận đã được phê duyệt phân phối nhưng chưa thanh toán. Khoản phải trả được ghi nhận khi Công ty không còn quyền từ chối nghĩa vụ chi trả theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí đã phát sinh trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ hoặc chưa thanh toán, bao gồm chi phí hàng hóa, dịch vụ đã nhận, tiền lương, nghỉ phép, chi phí ngừng sản xuất theo kế hoạch và lãi vay phải trả trích trước. Khoản chi phí phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ hiện tại và xác định được một cách đáng tin cậy giá trị phải trả, đảm bảo phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

14. Các khoản nợ phải trả 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, phải trả nội bộ 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 với các nhà cung cấp là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác. Khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn thanh toán;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí đã phát sinh trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ hoặc chưa thanh toán, bao gồm chi phí hàng hóa, dịch vụ đã nhận, tiền lương, nghỉ phép, chi phí ngừng sản xuất theo kế hoạch và lãi vay phải trả trích trước. Khoản chi phí phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ hiện tại và xác định được một cách đáng tin cậy giá trị phải trả, đảm bảo phù hợp giữa doanh thu và chi phí;
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản gốc và nghĩa vụ liên quan theo hợp đồng vay, thuê tài chính của doanh nghiệp;
- 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.

15. Các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) phát sinh từ một sự kiện đã xảy ra, có khả năng dẫn đến sự giảm sút lợi ích kinh tế trong tương lai và giá trị nghĩa vụ có thể được ước tính một cách đáng tin cậy. Giá trị dự phòng được xác định là ước tính hợp lý nhất về khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tại thời điểm ghi nhận và cuối kỳ kế toán, dự phòng phải trả được rà soát và điều chỉnh. Trường hợp số dự phòng cần lập lớn hơn số đã trích lập thì phần chênh lệch ghi nhận vào chi phí; ngược lại nếu thấp hơn thì được hoàn nhập ghi giảm chi phí tương ứng. Việc hoàn nhập và sử dụng dự phòng chỉ được thực hiện cho các khoản chi phí đã được trích lập trước đó và có liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ dự phòng.

Dự phòng phải trả không bao gồm các khoản chi phí hoạt động trong tương lai hoặc các khoản lỗ dự kiến, trừ trường hợp liên quan đến hợp đồng có rủi ro lớn. Hợp đồng có rủi ro lớn là hợp đồng trong đó chi phí không thể tránh được để thực hiện nghĩa vụ vượt quá lợi ích kinh tế dự kiến thu được từ hợp đồng; khi đó nghĩa vụ hiện tại được ghi nhận như một khoản dự phòng.

Các khoản dự phòng thường bao gồm: dự phòng bảo hành công trình xây dựng và các khoản dự phòng phải trả khác theo quy định. Việc lập dự phòng phải dựa trên ước tính hợp lý, có căn cứ dữ liệu lịch sử và phương pháp xác định rõ ràng, đồng thời được thuyết minh đầy đủ trong Báo cáo tài chính.

16. Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời chịu thuế giữa giá trị ghi sổ tài sản/nợ phải trả và cơ sở tính thuế, theo thuế suất thuế TNDN hiện hành hoặc đã được ban hành chắc chắn áp dụng. Khoản thuế này phản ánh nghĩa vụ thuế phát sinh trong tương lai khi các chênh lệch tạm thời được đảo ngược thông qua thu hồi tài sản hoặc thanh toán nợ phải trả.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty xác định, điều chỉnh và bù trừ giữa số phát sinh và số hoàn nhập trong kỳ; chênh lệch tăng/giảm được ghi nhận vào chi phí thuế TNDN hoãn lại tương ứng. Thuế hoãn lại liên quan đến các khoản ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu được ghi nhận tương

ứng vào vốn chủ sở hữu. Việc bù trừ giữa thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ thực hiện khi trình bày Báo cáo tình hình tài chính, không bù trừ trên sổ kế toán.

17. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu mua lại và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu mua lại được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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 Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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 lợi nhuận 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.

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch, doanh thu được xác định tương đối chắc chắn theo giá trị hợp lý của các khoản được quyền nhận, sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Doanh thu không bao gồm các khoản thuế gián thu phải nộp như thuế GTGT, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế xuất khẩu và các khoản thu hộ bên thứ ba.

Doanh thu bán hàng hoá, 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.
- 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 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 qui 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 năm tài chính.

- 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 cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, căn cứ thời gian và lãi suất thực tế phát sinh trên số dư các khoản tiền gửi, cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty phát sinh quyền được nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư vốn. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận doanh thu tài chính, chỉ theo dõi tăng số lượng cổ phiếu thuyết minh trên Báo cáo tài chính

19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu phát sinh trong kỳ, bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu được ghi nhận phù hợp với doanh thu của giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ.

20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp và các chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán. Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho hao hụt, mất mát và các chi phí vượt mức bình thường được ghi nhận vào giá vốn hàng bán theo nguyên tắc thận trọng. Các khoản hoàn nhập dự phòng và các khoản giảm chi phí liên quan được ghi giảm giá vốn hàng bán.

21. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí và lỗ liên quan đến hoạt động tài chính của Công ty, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, chi phí giao dịch bán chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính, chi phí mua chứng khoán kinh doanh, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh khi bán ngoại tệ hoặc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ, các khoản chiết khấu thanh toán cho người mua, và các khoản chi phí tài chính khác phát sinh

trong kỳ. Chi phí tài chính được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ các khoản được vốn hóa theo quy định.

22. 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 liên quan đến hoạt động bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý, điều hành chung của Công ty.

23. 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 doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu (nếu có). Thu nhập chịu 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 khoản chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển theo quy định của pháp luật thuế.

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 các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế tương ứng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ trường hợp liên quan trực tiếp đến các khoản mục được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại không được bù trừ khi ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

24. 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.

25. 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.

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 năm của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (ĐV TÍNH: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	4.209.003	27.700.552
Tiền gởi ngân hàng	885.894.113	712.524.649
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Huế	669.601.877	442.452.156
- Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Huế	47.822.381	202.041.757
- Các ngân hàng khác	168.469.855	68.030.736
Các khoản tương đương tiền (*)	24.900.000.000	19.900.000.000
Cộng	**25.790.103.116**	**20.640.225.201**

(*) Các khoản tương đương tiền của Công ty bao gồm:

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng
Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng	**24.900.000.000**	-	**24.900.000.000**	**19.900.000.000**	-	**19.900.000.000**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Huế	5.500.000.000	-	5.500.000.000	17.900.000.000	-	17.900.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Huế	19.400.000.000	-	19.400.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Cộng	**24.900.000.000**	-	**24.900.000.000**	**19.900.000.000**	-	**19.900.000.000**

Không có khoản tiền gửi có kỳ hạn nào được dùng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 30/06/2026.

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ					Số đầu năm				
	Giá trị ghi sổ			Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ			Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng			Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng		
Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	**149.000.000.000**	**2.541.701.096**	**151.541.701.096**	**151.541.701.096**	**-**	**151.100.000.000**	**1.973.686.027**	**153.073.686.027**	**153.073.686.027**	**-**
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) - CN Huế	38.800.000.000	896.824.657	39.696.824.657	39.696.824.657	-	40.900.000.000	683.010.137	41.583.010.137	41.583.010.137	-
- Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - CN Huế	3.000.000.000	24.410.959	3.024.410.959	3.024.410.959	-	3.000.000.000	22.191.781	3.022.191.781	3.022.191.781	-
- Ngân hàng TMCP Đại chúng (PV) - CN Huế	2.000.000.000	31.068.493	2.031.068.493	2.031.068.493	-	2.000.000.000	28.734.247	2.028.734.247	2.028.734.247	-
- Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Huế	6.000.000.000	28.997.260	6.028.997.260	6.028.997.260	-	6.000.000.000	22.060.274	6.022.060.274	6.022.060.274	-
- Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Huế	41.700.000.000	562.469.589	42.262.469.589	42.262.469.589	-	41.700.000.000	418.069.041	42.118.069.041	42.118.069.041	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Huế	27.000.000.000	644.772.603	27.644.772.603	27.644.772.603	-	27.000.000.000	519.830.137	27.519.830.137	27.519.830.137	-
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải - CN Huế	8.000.000.000	26.153.425	8.026.153.425	8.026.153.425	-	8.000.000.000	24.898.630	8.024.898.630	8.024.898.630	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Huế	9.500.000.000	236.017.808	9.736.017.808	9.736.017.808	-	9.500.000.000	193.631.507	9.693.631.507	9.693.631.507	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Phú Xuân	5.000.000.000	39.452.055	5.039.452.055	5.039.452.055	-	5.000.000.000	31.068.493	5.031.068.493	5.031.068.493	-
- Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Huế	8.000.000.000	51.534.247	8.051.534.247	8.051.534.247	-	8.000.000.000	30.191.780	8.030.191.780	8.030.191.780	-
Cho vay	**848.963.068**	**-**	**848.963.068**	**-**	**(848.963.068)**	**848.963.068**	**-**	**848.963.068**	**-**	**(848.963.068)**
- Công ty CP Kinh doanh Nhà TTH (*)	848.963.068		848.963.068	-	(848.963.068)	848.963.068	-	848.963.068	-	(848.963.068)
Cộng	**149.848.963.068**	**2.541.701.096**	**152.390.664.164**	**151.541.701.096**	**(848.963.068)**	**151.948.963.068**	**1.973.686.027**	**153.922.649.095**	**153.073.686.027**	**(848.963.068)**

(*) Cho Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế vay theo hợp đồng vay vốn số 01-2016/HĐVV-CTXL ngày 20/01/2016. Lãi suất cho vay tương ứng với lãi suất vay vốn của ngân hàng thương mại tại từng thời điểm. Tiền lãi này không có khả năng thu hồi nên không được ghi nhận vào KQKD trong kỳ.

Không có khoản tiền gửi có kỳ hạn nào được dùng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 30/06/2026.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***573.884.173***	***(573.884.173)***	***743.515.261***	***(573.884.173)***
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế	573.884.173	(573.884.173)	573.884.173	(573.884.173)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp	-	-	97.368.288	-
Công ty CP Bê tông và Xây dựng TT Huế	-	-	72.262.800	-
Phải thu các khách hàng khác	***72.442.398.436***	***(44.425.275.420)***	***62.182.007.576***	***(41.264.327.457)***
Công ty CP Aninvest	27.017.869.648	(21.946.339.929)	26.036.620.648	(16.820.011.483)
Công ty CP Đầu tư XD TM và CN Hà Nội	5.723.594.676	-	5.723.594.676	-
Công ty TNHH Scavi Quảng Điền	7.529.122.948	-	-	-
Công ty CP Apec Land Huế	2.594.530.766	(2.302.964.939)	5.445.345.424	(4.362.518.742)
Công ty CP Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	(3.421.582.000)	3.421.582.000	(3.421.582.000)
Công ty CP Kỹ nghệ Lạnh (SEAREFICO)	3.314.912.679	(3.314.912.679)	3.314.912.679	(3.314.912.679)
Các khách hàng khác	22.840.785.719	(13.439.475.873)	18.239.952.149	(13.345.302.553)
Cộng	**73.016.282.609**	**(44.999.159.593)**	**62.925.522.837**	**(41.838.211.630)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	-	***147.584.380.814***
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	-	147.584.380.814
Trả trước cho người bán khác	***4.696.422.712***	***6.025.009.000***
Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thành	1.356.175.000	1.356.175.000
Công ty TNHH Mai Anh	1.445.606.470	3.017.125.000
Công ty TNHH Thiết bị và CNMT Không Gian Xanh	578.162.772	
Các nhà cung cấp khác	1.316.478.470	1.651.709.000
Cộng	**4.696.422.712**	**153.609.389.814**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***477.000.000***	-	-	-
Công ty CP Khai thác & XD Đá Hương Bằng - Cổ tức, lợi nhuận được chia	477.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***8.804.880.255***	-	***9.045.193.301***	-
Ban đầu tư và Xây dựng TP Huế	8.578.450.000	-	8.578.450.000	-
Tạm ứng	44.287.297	-	46.670.643	-
Các đối tượng khác	182.142.958	-	420.072.658	-
Cộng	**9.281.880.255**	-	**9.045.193.301**	-

6. Dự phòng nợ phải thu khó đòi

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Các bên liên quan	**573.884.173**	**-**	**(573.884.173)**	**573.884.173**	**-**	**(573.884.173)**
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế	573.884.173	-	(573.884.173)	573.884.173	-	(573.884.173)
Các tổ chức, cá nhân khác	**52.159.946.103**	**7.734.670.683**	**(44.425.275.420)**	**51.825.644.197**	**10.561.316.740**	**(41.264.327.457)**
Công ty CP Aninvest	27.017.869.648	5.071.529.719	(21.946.339.929)	26.036.620.648	9.216.609.165	(16.820.011.483)
Công ty CP Apec Land Huế	2.594.530.766	291.565.827	(2.302.964.939)	5.445.345.424	1.082.826.682	(4.362.518.742)
Công ty CP Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	-	(3.421.582.000)	3.421.582.000	-	(3.421.582.000)
Công ty CP Kỹ nghệ Lạnh (SEAREFICO)	3.314.912.679	-	(3.314.912.679)	3.314.912.679	-	(3.314.912.679)
Các khách hàng khác	15.811.051.010	2.371.575.137	(13.439.475.873)	13.607.183.446	261.880.893	(13.345.302.553)
Cộng	**52.733.830.276**	**7.734.670.683**	**(44.999.159.593)**	**52.399.528.370**	**10.561.316.740**	**(41.838.211.630)**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	41.838.211.630	39.253.073.915
Trích lập dự phòng bổ sung	5.220.501.766	3.761.330.113
Hoàn nhập dự phòng	(2.059.553.803)	(2.613.762.186)
Số Cuối kỳ	**44.999.159.593**	**40.400.641.842**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.161.297.867	-	3.351.005.096	-
Chi phí SXKD dở dang	224.616.431.714	-	54.116.606.083	-
Thành phẩm	2.272.392.819	-	2.272.392.819	-
Cộng	**228.050.122.400**	**-**	**59.740.003.998**	**-**

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất tại ngày 30/06/2026
- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại ngày 30/06/2026.

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Khu nhà ở Tam Thai	35.783.157.181	35.783.157.181
Văn phòng làm việc cơ quan đơn vị Tỉnh TTH (Gói 33)	8.475.718.804	4.526.183.666
Nhà máy trang phục lót và hàng thể thao Hương Trà	7.562.995.918	6.449.359.116
Dự án Chung cư The Lumina	166.674.463.406	-
Khu quy hoạch An Vân Dương Huế	1.053.030.800	1.040.234.900
Các công trình khác	5.067.065.605	6.317.671.220
Cộng	**224.616.431.714**	**54.116.606.083**

8. Chi phí chờ phân bổ

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ	31.584.966	70.741.004
Cộng	**31.584.966**	**70.741.004**

Tình hình biến động chi phí chờ phân bổ ngắn hạn như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Đầu năm	70.741.004	70.041.458
Tăng trong kỳ	13.796.296	8.172.727
Phân bổ trong kỳ	(52.952.334)	(52.054.385)
Cuối kỳ	**31.584.966**	**26.159.800**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ	151.937.110	190.281.476
Cộng	**151.937.110**	**190.281.476**

Tình hình biến động chi phí chờ phân bổ dài hạn như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Đầu năm	190.281.476	158.596.877
Tăng trong kỳ	36.277.777	16.809.091
Phân bổ trong kỳ	(74.622.143)	(98.424.170)
Cuối kỳ	**151.937.110**	**76.981.798**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	2.565.628.280	10.026.125.925	2.391.884.393	1.407.554.273	16.391.192.871
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**2.565.628.280**	**10.026.125.925**	**2.391.884.393**	**1.407.554.273**	**16.391.192.871**
Trong đó:					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	*1.054.951.480*	*6.599.499.999*	*2.391.884.393*	*918.277.273*	*10.964.613.145*
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.660.159.183	7.449.037.216	2.391.884.393	940.323.339	12.441.404.131
Khấu hao trong kỳ	30.209.754	236.580.414	-	61.126.452	327.916.620
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**1.690.368.937**	**7.685.617.630**	**2.391.884.393**	**1.001.449.791**	**12.769.320.751**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	905.469.097	2.577.088.709	-	467.230.934	3.949.788.740
Số cuối kỳ	**875.259.343**	**2.340.508.295**	-	**406.104.482**	**3.621.872.120**

Không có TSCĐ hữu hình nào được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/06/2026

10. Tài sản cố định vô hình

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

11. Bất động sản đầu tư

	Tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt	Tòa nhà 9 Phạm Văn Đồng	Tòa nhà 23 Hà Nội	Tòa nhà 30 Hùng Vương	Tòa nhà 52 Phan Chu Trinh	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	52.111.660.183	21.657.878.604	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	84.715.678.727
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**52.111.660.183**	**21.657.878.604**	**4.131.676.382**	**6.106.944.556**	**707.519.002**	**84.715.678.727**
Khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	33.495.127.851	14.937.242.837	3.748.167.053	4.568.664.854	514.874.264	57.264.076.859
Khấu hao trong kỳ	999.591.235	487.230.084	82.606.476	99.968.586	23.071.272	1.692.467.653
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**34.494.719.086**	**15.424.472.921**	**3.830.773.529**	**4.668.633.440**	**537.945.536**	**58.956.544.512**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	18.616.532.332	6.720.635.767	383.509.329	1.538.279.702	192.644.738	27.451.601.868
Số cuối kỳ	**17.616.941.097**	**6.233.405.683**	**300.902.853**	**1.438.311.116**	**169.573.466**	**25.759.134.215**

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Tên tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà và hạ tầng sử dụng	**84.715.678.727**	**58.956.544.512**	**25.759.134.215**
Tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt	52.111.660.183	34.494.719.086	17.616.941.097
Tòa nhà 9 Phạm Văn Đồng	21.657.878.604	15.424.472.921	6.233.405.683
Tòa nhà 23 Hà Nội	4.131.676.382	3.830.773.529	300.902.853
Tòa nhà 30 Hùng Vương	6.106.944.556	4.668.633.440	1.438.311.116
Tòa nhà 52 Phan Chu Trinh	707.519.002	537.945.536	169.573.466
Cộng	**84.715.678.727**	**58.956.544.512**	**25.759.134.215**

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập từ hoạt động cho thuê	11.850.378.119	9.645.694.143
Giá vốn hoạt động cho thuê	5.360.591.170	4.272.966.351
Lãi gộp hoạt động cho thuê	6.489.786.949	5.372.727.792

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
Xây dựng cơ bản dở dang	***2.479.251.577***	***931.707.439***	**-**	***3.410.959.016***
Hệ thống PCCC nhà Lý Thường Kiệt	1.823.360.077	275.815.939	-	2.099.176.016
Phần mềm Bravo	655.891.500	655.891.500	-	1.311.783.000
Cộng	**2.479.251.577**	**931.707.439**	**-**	**3.410.959.016**

13. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	**53.414.178.189**	**117.959.381.156**	**-**	**53.414.178.189**	**123.324.118.219**	**-**
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	30.000.000.000	56.982.200.663	-	30.000.000.000	65.205.221.744	-
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	9.651.862.292	30.060.432.541	-	9.651.862.292	30.560.052.061	-
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	6.345.068.000	13.620.322.381	-	6.345.068.000	12.594.503.922	-
Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng	3.293.814.959	7.231.205.754	-	3.293.814.959	5.787.075.314	-
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	4.123.432.938	10.065.219.817	-	4.123.432.938	9.177.265.178	-
Đầu tư vào Công ty liên kết	**25.837.419.095**	**-**	**(9.157.581.000)**	**25.837.419.095**	**-**	**(9.157.581.000)**
Công ty CP Frit Huế	9.847.128.302			9.847.128.302		
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	9.157.581.000	-	(9.157.581.000)	9.157.581.000	-	(9.157.581.000)
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	5.533.052.714			5.533.052.714		
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế	1.299.657.079			1.299.657.079		
Đầu tư vào đơn vị khác	**998.529.297**	**-**		**998.529.297**	**-**	
Công ty CP Long Thọ	998.529.297			998.529.297		
Cộng	**80.250.126.581**	**117.959.381.156**	**(9.157.581.000)**	**80.250.126.581**	**123.324.118.219**	**(9.157.581.000)**

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư: Do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán giữa niên độ từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 tại ngày đầu năm và cuối kỳ của các công ty trên trừ đi khoản dự phòng. Riêng khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào đơn vị khác không xác định được giá trị hợp lý do không có Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2026.

Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2026 của các công ty được đầu tư. Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác do có nhận cổ tức trong kỳ nên không trích lập dự phòng.

Thông tin bổ sung

		Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Tình hình hoạt động	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ vốn	Tỷ lệ biểu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ vốn	Tỷ lệ biểu
Đầu tư vào Công ty con							
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	Đang hoạt động		100,00%	100,0%		100,00%	100,00%
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	Đang hoạt động	1.212.000	79,30%	79,30%	1.212.000	79,30%	79,30%
Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế		-	0,00%	0,00%	1.420.050	94,67%	0,00%
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	Đang hoạt động	608.160	78,98%	78,98%	608.160	78,98%	78,98%
Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng	Đang hoạt động	318.000	53,00%	53,00%	318.000	53,00%	53,00%
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	Đang hoạt động	546.338	51,42%	51,42%	546.338	51,42%	51,42%
Đầu tư vào Công ty liên kết							
Công ty CP Frit Huế	Đang hoạt động	7.867.062	27,13%	27,13%	7.867.062	27,13%	27,13%
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	Đang hoạt động	1.126.329	48,76%	48,76%	1.126.329	48,76%	48,76%
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	Đang hoạt động	864.000	48,00%	48,00%	864.000	48,00%	48,00%
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế	Đang hoạt động	165.000	30,00%	30,00%	165.000	30,00%	30,00%
Đầu tư vào đơn vị khác							
Công ty CP Long Thọ	Đang hoạt động	112.077	3,77%	3,77%	126.000	3,77%	3,77%

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***31.075.627.048***	***9.742.808.048***
Công ty CP Bê tông và Xây dựng TTHuế	7.625.650.362	5.897.864.362
Công ty CP XD & ĐTPT Hạ tầng TTH	2.510.343.786	2.510.343.786
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	132.121.000	101.296.000
Công ty CP Kinh doanh Nhà TT Huế	44.616.000	44.616.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	58.130.400	58.130.400
Công ty CP KT Đá & XD Hương bằng	691.865.500	901.377.500
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	20.000.000.000	-
Công ty CP gạch Tuynen số 1 TT Huế	-	229.180.000
Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2 Thừa Thiên Huế	12.900.000	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***13.900.827.221***	***13.642.039.876***
Công Ty TNHH MTV Anh Dũng	303.625.381	1.136.908.800
Công ty TNHH Nhật Minh Quang	-	1.675.977.270
Các đối tượng phải trả khác	13.597.201.840	10.829.153.806
Cộng	**44.976.454.269**	**23.384.847.924**

Trong đó, nợ quá hạn thanh toán tại ngày 30/06/2026 là 2.613.090.186 đồng.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn/dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	-	-
Trả trước của các khách hàng khác	***11.907.889.746***	***27.986.853.462***
BQL DA Đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị TP Huế	9.659.468.000	9.659.468.000
Công ty TNHH Scavi Quảng Điền	-	12.196.177.294
Trả trước các đối tượng khác	2.248.421.746	6.131.208.168
Cộng	**11.907.889.746**	**27.986.853.462**

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ tức/Lợi nhuận phải trả cho các bên liên quan	-	-
Cổ tức/Lợi nhuận phải trả cho các đối tượng khác	-	**1.280.517.900**
Các cổ đông nhỏ lẻ chưa đến nhận	-	1.280.517.900
Cộng	-	**1.280.517.900**

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	2.587.818	(2.587.818)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.008.077.323	-	1.244.322.363	(3.992.740.370)	1.259.659.316	-
Thuế thu nhập cá nhân	90.920.550	-	799.780.539	(865.182.489)	25.518.600	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	(1.269.822.713)	2.116.371.189	(846.548.476)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	(2.065.684)			-	(2.065.684)
Cộng	**4.098.997.873**	**(1.271.888.397)**	**4.163.061.909**	**(5.707.059.153)**	**1.285.177.916**	**(2.065.684)**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Đối với hoạt động xây dựng: Áp dụng thuế suất thuế GTGT là 10%. Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 áp dụng mức thuế suất 8% theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ.

Các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**34.089.172.274**	**45.091.443.624**
- Hoạt động kinh doanh chính	*31.101.153.292*	*43.234.098.152*
- Hoạt động kinh doanh bất động sản	*2.988.018.982*	*1.857.345.472*
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác	(27.867.560.457)	(46.896.819.344)
- Các khoản điều chỉnh tăng	341.000.000	364.974.461
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	*341.000.000*	*342.000.000*
+ Tiền phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	-	*22.974.461*
- Các khoản điều chỉnh giảm	(28.208.560.457)	(47.261.793.805)
+ Tiền trợ cấp thôi việc	*(36.725.000)*	*(187.475.000)*
+ Dự phòng nợ phải thu khó đòi đủ điều kiện	*(348.366.114)*	*(2.444.955.396)*
+ Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	*(53.839.470)*	-
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	*(27.769.629.873)*	*(44.629.363.409)*
Thu nhập chịu thuế	**6.221.611.817**	**(1.805.375.720)**
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	**6.221.611.817**	**(1.805.375.720)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	**1.244.322.363**	**-**
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.244.322.363	-
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	-	4.417.610
Tổng thuế TNDN phải nộp	**1.244.322.363**	**4.417.610**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	69.673.223	488.991.079
Dự phòng trợ cấp thôi việc	7.345.000	37.495.000
Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	10.767.894	-
Cộng	**87.786.117**	**526.486.079**

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số đầu năm	Ghi nhận vào KQKD trong kỳ	Bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Số cuối kỳ
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.628.175.297	(69.673.223)	-	1.558.502.074
Dự phòng trợ cấp thôi việc	394.210.000	(7.345.000)	-	386.865.000
Dự phòng bảo hành công trình	1.749.407.916	(10.767.894)	-	1.738.640.022
Cộng	**3.771.793.213**	**(87.786.117)**	**-**	**3.684.007.096**

19. Phải trả người lao động

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	1.215.059.936	6.316.862.392
Cộng	**1.215.059.936**	**6.316.862.392**

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức, cá nhân khác	**215.173.120**	**64.442.615**
Trích trước phí tư vấn, kiểm toán	60.000.000	60.000.000
Trích trước tiền điện thoại, internet	155.173.120	4.442.615
Cộng	**215.173.120**	**64.442.615**

21. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chờ phân bổ với các bên liên quan	-	-
Doanh thu chờ phân bổ với các tổ chức và cá nhân khác	**408.533.830**	**395.295.815**
Doanh thu cho thuê văn phòng	408.533.830	395.295.815
Cộng	**408.533.830**	**395.295.815**

22. Phải trả khác

22a. *Phải trả ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	***610.542.214***
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	-	610.542.214
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***50.602.717.730***	***50.499.133.736***
Kinh phí công đoàn	1.054.568.976	846.529.231
BQL Dự án KCN Phú Bài	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả đặt cọc thuê văn phòng	2.103.909.614	2.341.979.150
Các khoản phải trả khác	5.714.941.909	5.581.328.124
Cộng	**50.602.717.730**	**51.109.675.950**

22b. *Phải trả dài hạn khác*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	**477.688.000**	**422.970.000**
Phải trả tiền đặt cọc thuê văn phòng	477.688.000	422.970.000
Cộng	**477.688.000**	**422.970.000**

23. Dự phòng phải trả ngắn hạn/dài hạn

23a. *Dự phòng phải trả ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.693.200.112	8.971.370.534
Cộng	**8.693.200.112**	**8.971.370.534**

23b. *Dự phòng phải trả dài hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự phòng 5% chờ quyết toán các CT vốn ngân sách	4.606.641.400	4.606.641.400
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.934.325.000	1.971.050.000
Cộng	**6.540.966.400**	**6.577.691.400**

24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	12.341.151.243	7.027.109.000	(280.300.000)	19.087.960.243
Cộng	**12.341.151.243**	**7.027.109.000**	**(280.300.000)**	**19.087.960.243**

25. Vốn chủ sở hữu

25a. *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	262.984.370.000	10.909.765.096	58.415.512.536	332.309.647.632
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	44.560.539.935	44.560.539.935
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	11.400.427.000	(11.400.427.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(4.560.171.000)	(4.560.171.000)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2025	**262.984.370.000**	**22.310.192.096**	**87.015.454.471**	**372.310.016.567**
Số dư tại ngày 01/01/2026	302.428.780.000	22.310.192.096	68.524.561.912	393.263.534.008
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	32.757.063.794	32.757.063.794
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	13.102.811.000	(13.102.811.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(7.027.109.000)	(7.027.109.000)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2026	**302.428.780.000**	**35.413.003.096**	**81.151.705.706**	**418.993.488.802**

25b. *Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	120.880.973.500	39,97%	120.880.973.500	39,97%
Công đoàn công ty	14.354.001.000	4,75%	14.354.001.000	4,75%
Các cổ đông khác	167.193.805.500	55,28%	167.193.805.500	55,28%
	302.428.780.000	**100,00%**	**302.428.780.000**	**100,00%**

25c. *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận*

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	*302.428.780.000*	*262.984.370.000*
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp Cuối kỳ	*302.428.780.000*	*262.984.370.000*
- Cổ tức đã chia	-	-

25d. *Cổ phiếu*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.242.878	30.242.878
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.242.878	30.242.878
- Cổ phiếu thường	*30.242.878*	*30.242.878*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.242.878	30.242.878
- Cổ phiếu thường	*30.242.878*	*30.242.878*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

25e. *Phân phối lợi nhuận*

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	68.524.561.912	58.415.512.536
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận năm trước	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ	32.757.063.794	44.560.539.935
Phân phối lợi nhuận	**(20.129.920.000)**	**(15.960.598.000)**
Phân phối lợi nhuận năm trước	(20.129.920.000)	(15.960.598.000)
- Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(7.027.109.000)	(4.560.171.000)
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển	(13.102.811.000)	(11.400.427.000)
Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**81.151.705.706**	**87.015.454.471**

Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm trước theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-XL-ĐHCĐ ngày 15/04/2026.

26. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Nguyên nhân xóa sổ
Ban QLDA ĐTXD khu vực TP Huế	911.064.411	911.064.411	Quá hạn không thể thu hồi
Trường trung cấp nghề Huế	374.130.000	374.130.000	Quá hạn không thể thu hồi
Cục Hải quan TP Huế	451.005.258	451.005.258	Quá hạn không thể thu hồi
Các đối tượng khác	910.757.354	910.757.354	Quá hạn không thể thu hồi
Cộng	**2.646.957.023**	**2.646.957.023**	

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐV TÍNH: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. *Tổng doanh thu*

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu hoạt động xây lắp	73.892.044.919	33.089.990.718
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	11.850.378.119	9.645.694.143
Doanh thu khác	57.252.728	-
Cộng	**85.799.675.766**	**42.735.684.861**

1b. *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan*

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.804.114.630	36.340.000
Cộng	**1.804.114.630**	**36.340.000**

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn hoạt động xây lắp	69.727.189.057	33.003.783.190
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản	5.360.591.170	4.272.966.351
Cộng	**75.087.780.227**	**37.276.749.541**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.695.367.032	3.621.391.106
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.769.629.873	44.629.363.409
Cộng	**33.464.996.905**	**48.250.754.515**

4. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng bảo hành công trình	(224.330.952)	419.702.865
Cộng	**(224.330.952)**	**419.702.865**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	4.644.980.727	4.974.598.200
Chi phí khấu hao tài sản cố định	84.186.204	244.081.995
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.360.584	329.001.883
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.160.947.963	1.147.567.927
Chi phí khác bằng tiền	2.174.576.704	1.488.999.435
Cộng	**10.312.052.182**	**8.184.249.440**

6. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu phí tiện ích cho thuê văn phòng	-	1.463.171.929
Thu nhập khác	1.060	8.680.556
Cộng	**1.060**	**1.471.852.485**

7. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiện ích cho thuê văn phòng	-	1.463.171.929
Phạt vi phạm hành chính, thuế GTGT không được khấu trừ	-	22.974.461
Chi phí khác	-	1
Cộng	**-**	**1.486.146.391**

8. Lãi trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu

Theo quy định tại điểm 3.20 và 3.21, khoản 3C, Mục 2-Nội dung và phương pháp lập BCTC của Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ Tài chính ban hành quy định chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính của công ty cổ phần là doanh nghiệp độc lập. Đối với công ty mẹ là công ty cổ phần, chỉ tiêu này chỉ được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ. Đây là Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ do đó không trình bày số liệu của hai chỉ tiêu này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.644.774.893	16.157.710.358
Chi phí nhân công	19.992.238.603	11.365.702.215
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.990.044.481	1.795.981.552
Chi phí dự phòng	2.936.617.011	1.567.270.792
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.077.167.102	9.874.481.716
Chi phí bằng tiền khác	4.534.659.367	5.119.555.213
Cộng	**85.175.501.457**	**45.880.701.846**

VII. 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.

1a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

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

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

STT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	6 tháng đầu năm 2026			
			Lương, thưởng	Thù lao	Cổ tức	Cộng
1	Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT		72.000.000	-	72.000.000
2	Lê Quý Định	P.Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	318.600.000	60.000.000	-	378.600.000
3	Trần Sĩ Chương	Thành viên HĐQT		60.000.000	-	60.000.000
4	Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT		60.000.000	-	60.000.000
5	Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT		60.000.000	-	60.000.000
6	Hồ Diên Tiếu	Trưởng BKS		20.000.000		20.000.000
7	Nguyễn Thị Kim Phụng	Nguyên trưởng BKS	17.875.000	28.000.000	-	45.875.000
8	Dương Thị Ngọc	Thành viên BKS		30.000.000	-	30.000.000
9	Mai Thị Tuyết Lan	Nguyên thành viên BKS		17.500.000	-	17.500.000
10	Lê Văn Tài	Nguyên thành viên BKS		17.500.000	-	17.500.000
11	Lê Đình Nam	Thành viên BKS	74.900.000	30.000.000	-	104.900.000
12	Phan Hà Đông Phương	Thành viên BKS	102.600.000	12.500.000		115.100.000
13	Phan Thị Sương	Thành viên BKS	49.600.000	12.500.000		62.100.000
14	Nguyễn Văn Quý	Nguyên Giám đốc	113.200.000	-	-	113.200.000
15	Phan Văn Giáo	Giám đốc	118.800.000	-	-	118.800.000
16	Nguyễn Đức Thắng	Giám đốc	148.800.000	-	-	148.800.000
17	Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	142.560.000	-	-	142.560.000
18	Lê Thị Khánh Vân	Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng	169.800.000	-	-	169.800.000
	Tổng cộng		**1.256.735.000**	**480.000.000**	-	**1.736.735.000**

STT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	6 tháng đầu năm 2025			
			Lương, thưởng	Thù lao	Cổ tức	Cộng
1	Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	-	72.000.000	-	72.000.000
2	Lê Quý Định	P.Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	389.400.000	60.000.000	-	449.400.000
3	Trần Sĩ Chương	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	-	60.000.000
4	Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	-	60.000.000
5	Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	-	60.000.000
6	Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng BKS	85.200.000	48.000.000	-	133.200.000
7	Dương Thị Ngọc	Thành viên BKS	-	30.000.000	-	30.000.000
8	Mai Thị Tuyết Lan	Thành viên BKS	-	30.000.000	-	30.000.000
9	Lê Văn Tài	Thành viên BKS	-	30.000.000	-	30.000.000
10	Lê Đình Nam	Thành viên BKS	64.533.000	30.000.000	-	94.533.000
11	Nguyễn Văn Quý	Giám đốc	169.800.000	-	-	169.800.000
12	Phan Văn Giáo	Giám đốc	95.040.000	-	-	95.040.000
13	Phạm Trường Lâm	Giám đốc	74.400.000	-	-	74.400.000
14	Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	118.800.000	-	-	118.800.000
15	Lê Thị Khánh Vân	Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng	169.800.000	-	-	169.800.000
	Tổng cộng		**1.166.973.000**	**480.000.000**	-	**1.646.973.000**

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các Công ty con, Công ty liên kết, 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 TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	Công ty con
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	Công ty con
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	Công ty con
Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng	Công ty con
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	Công ty con
Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2 Thừa Thiên Huế	Công ty con
Công ty CP Frit Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng và ĐT Phát triển Hạ tầng TTH	Công ty liên kết
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	Nhà đầu tư

Doanh thu với các bên liên quan khác:

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu hoạt động xây lắp	**1.804.114.630**	**36.340.000**
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	1.804.114.630	-
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	-	36.340.000
Cộng	**1.804.114.630**	**36.340.000**

Giao dịch với các bên liên quan khác:

Tên Công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Mua hàng		
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	827.597.222	81.365.741
Công ty CP KT Đá & XD Hương bằng	2.270.142.761	-
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	517.618.049	-
Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2 Thừa Thiên Huế	57.685.184	-
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	64.118.000	38.343.000
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	214.398.147	587.171.295
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	165.971.504.147	-
Nhận cổ tức		
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	1.212.000.000	1.212.000.000
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	-	3.040.800.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	19.443.021.873	26.714.101.409
Công ty CP KT Đá & XD Hương bằng	477.000.000	2.226.000.000
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	2.592.000.000	3.456.000.000
Công ty CP Frit Huế	3.933.531.000	7.867.062.000

Số dư với các bên liên quan khác:

Tên Công ty	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty CP XD & ĐTPT Hạ tầng TTH	573.884.173	573.884.173
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	-	97.368.288
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	-	72.262.800
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	-	147.584.380.814
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiển Huế	848.963.068	848.963.068
Phải trả người bán		
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	7.625.650.362	5.897.864.362
Công ty CP XD & ĐTPT Hạ tầng TTH	2.510.343.786	2.510.343.786
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	132.121.000	101.296.000
Công ty CP Kinh doanh Nhà TT Huế	44.616.000	44.616.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	58.130.400	58.130.400
Công ty CP KT Đá & XD Hương bằng	691.865.500	901.377.500
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	20.000.000.000	-
Công ty CP gạch Tuynen số 1 TT Huế	-	229.180.000
Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2 Thừa Thiên Huế	12.900.000	-
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	-	610.542.214

2. Báo cáo bộ phận

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

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động khác	Cộng
Kỳ này				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	73.892.044.919	11.850.378.119	57.252.728	85.799.675.766
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	73.892.044.919	11.850.378.119	57.252.728	85.799.675.766
Giá vốn bộ phận	69.727.189.057	5.360.591.170	-	75.087.780.227
Lợi nhuận gộp bộ phận	4.164.855.862	6.489.786.949	57.252.728	10.711.895.539
Kỳ trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	33.089.990.718	9.645.694.143	-	42.735.684.861
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	33.089.990.718	9.645.694.143	-	42.735.684.861
Giá vốn bộ phận	33.003.783.190	4.272.966.351	-	37.276.749.541
Lợi nhuận gộp bộ phận	86.207.528	5.372.727.792	-	5.458.935.320

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

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

3. Số liệu so sánh

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 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 và các thông tư có liên quan. Công ty đã trình bày lại các thay đổi về mã số và các số liệu so sánh theo quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này. Số liệu so sánh được trình bày lại như sau:

	Số liệu tại ngày 01/01/2026 trình bày lại theo TT99/2025/TT-BTC		Số liệu tại ngày 31/12/2025 theo TT200/2014/TT-BTC		
Báo cáo tình hình tài chính	**Mã số**	**Số tiền**	**Mã số**	**Số tiền**	**Chênh lệch**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	153.922.649.095	123	151.100.000.000	2.822.649.095
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124	(848.963.068)		-	(848.963.068)
Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	135	848.963.068	(848.963.068)
Phải thu ngắn hạn khác	135	9.045.193.301	136	11.018.879.328	(1.973.686.027)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	(41.838.211.630)	137	(42.687.174.698)	848.963.068
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	1.280.517.900		-	1.280.517.900
Phải trả ngắn hạn khác	320	51.109.675.950	319	52.390.193.850	(1.280.517.900)

	Số liệu so sánh trên BCTC kỳ này trình bày lại theo TT99/2025/TT-BTC		Số liệu trên BCTC kỳ trước theo TT200/2014/TT-BTC		
Báo cáo KQKD	**Mã số**	**Số liệu**	**Mã số**	**Số liệu**	**Chênh lệch**
Giá vốn hàng bán	11	37.276.749.541	11	37.696.452.406	(419.702.865)
Chi phí bán hàng	25	419.702.865	25	-	419.702.865

4. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

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

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

TP Huế, phê duyệt ngày 20 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

LÊ THỊ KHÁNH VÂN	**LÊ THỊ KHÁNH VÂN**	**LÊ QUÝ ĐỊNH**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**