CÔNG TY CP XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
THUA THIEN HUE CONSTRUCTION JSC	**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
DN: C=VN, S=THỪA THIÊN HUẾ, L=Huế, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3300101156
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.24 17:16:17+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Số: 30/CBTT-XL
No: 30/CBTT-XL

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 hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét và công văn giải trình chênh lệch LNST 6 tháng đầu năm 2026 tăng so với cùng kỳ năm 2025.

Contents of disclosure: The Reviewed Interim Consolidated Financial Statements for 2026 and the Explanatory Letter on the Increase 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 hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét và công văn giải trình chênh lệch LNST 6 tháng đầu năm 2026 tăng so với cùng kỳ năm 2025.

- The Reviewed Interim Consolidated Financial Statements for 2026 and the Explanatory Letter on the Increase 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
3. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 20256	08 - 09
4. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất chọn lọc cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	12 – 58

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và 06 Công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") 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.

Cấu trúc Tập đoàn:

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ, 06 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ và 04 công ty liên kết.

Công ty con được hợp nhất

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 quyết		Tỷ lệ vốn góp
				Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp		Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	
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%	-

Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

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 quyết	Tỷ lệ vốn góp
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%

2. Trụ sở hoạt động

Trụ sở chính

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ 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	

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

4.2. Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ từ trang 08 đến trang 58.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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: 30/2026/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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") được lập ngày 20 tháng 08 năm 2026, từ trang 08 đến trang 58, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất chọn lọc 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

Nơi nhận:

- *Như trên*
- *Lưu VIETVALUES*

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1		3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**613.545.689.469**	**568.918.593.417**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**52.304.166.377**	**47.729.810.837**
1. Tiền	111		14.556.611.577	10.723.390.921
2. Các khoản tương đương tiền	112		37.747.554.800	37.006.419.916
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**219.336.727.424**	**212.788.473.696**
1. Đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	220.185.690.492	213.637.436.764
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**		**80.920.170.794**	**206.757.492.988**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	105.783.573.996	81.051.175.042
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.897.561.835	160.812.764.986
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	12.514.151.711	12.672.423.958
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(51.275.116.748)	(47.778.870.998)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**247.601.636.742**	**88.945.461.791**
1. Hàng tồn kho	141		247.847.449.455	89.307.878.096
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(245.812.713)	(362.416.305)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**13.382.988.132**	**12.697.354.105**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	1.593.675.334	501.286.901
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.930.321.721	8.637.504.198
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.18	813.862.310	1.520.426.020
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.9	2.045.128.767	2.038.136.986
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**438.939.297.358**	**431.528.753.371**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.397.852.113**	**1.235.005.858**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	1.397.852.113	1.235.005.858
II. Tài sản cố định	**220**		**149.515.229.514**	**155.893.443.189**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	148.177.481.727	154.427.052.564
- Nguyên giá	*222*		*373.223.851.622*	*387.059.425.242*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		*(225.046.369.895)*	*(232.632.372.678)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	1.337.747.787	1.466.390.625
- Nguyên giá	*228*		*4.847.581.562*	*4.847.581.562*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*229*		*(3.509.833.775)*	*(3.381.190.937)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.12	**42.624.709.634**	**44.754.382.227**
- Nguyên giá	241		105.066.987.351	105.066.987.351
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(62.442.277.717)	(60.312.605.124)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**13.195.238.011**	**4.782.338.202**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.13	13.195.238.011	4.782.338.202
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.14**	**206.840.179.648**	**198.783.101.848**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		205.841.650.351	197.784.572.551
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		998.529.297	998.529.297
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**25.366.088.438**	**26.080.482.047**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	21.406.421.105	21.816.320.883
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.19	3.959.667.333	4.264.161.164
3. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.052.484.986.827**	**1.000.447.346.788**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C- NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**354.192.679.861**	**332.915.232.869**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**178.619.172.548**	**171.346.439.330**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	48.056.224.328	26.780.376.836
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	14.568.140.976	29.560.722.227
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.17	423.000.000	1.280.517.900
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.18	7.448.524.480	10.555.838.560
5. Phải trả người lao động	315	V.20	5.989.750.916	14.869.192.210
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.21	532.801.146	439.886.867
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.22a	22.320.200.896	4.933.988.430
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.23a	51.150.543.645	51.183.235.968
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.24	-	10.000.000.000
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.25a	8.757.302.312	9.090.524.472
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.26	19.372.683.849	12.652.155.860
II. Nợ dài hạn	**330**		**175.573.507.313**	**161.568.793.539**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.22b	146.972.464.290	130.100.953.060
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.23b	18.482.003.758	20.332.894.423
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.839.654.456	1.839.654.456
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.25b	8.279.384.809	9.295.291.600
D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**698.292.306.966**	**667.532.113.919**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.27	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. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.27	24.168.780.000	24.168.780.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.27	53.028.359.117	39.925.548.117
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.27	285.121.438.602	270.191.771.065
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*248.875.729.449*	*198.200.596.123*
- LNST chưa phân phối năm nay	*420b*		*36.245.709.153*	*71.991.174.942*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.27	33.544.949.247	30.817.234.737
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.052.484.986.827**	**1.000.447.346.788**

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
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	**182.622.551.456**	**158.363.066.936**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**182.622.551.456**	**158.363.066.936**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	136.825.356.134	122.143.188.282
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**45.797.195.322**	**36.219.878.654**
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	8.219.346.604	5.334.067.157
8. Chi phí tài chính	23		121.888.891	1.384.219.543
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*121.888.891*	*1.384.219.543*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.4	1.333.676.464	3.207.614.332
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	22.234.746.923	18.740.202.807
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		14.582.608.800	16.840.678.587
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**44.908.838.448**	**35.062.587.716**
13. Thu nhập khác	31	VI.6	2.902.532.563	1.766.811.412
14. Chi phí khác	32	VI.7	918.019.015	2.597.212.572
15. Lợi nhuận khác	**40**		**1.984.513.548**	**(830.401.160)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**	**V.18**	**46.893.351.996**	**34.232.186.556**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	6.691.382.118	4.712.876.698
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.18	304.493.831	614.975.189
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**39.897.476.047**	**28.904.334.669**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		36.245.709.153	26.099.208.115
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		3.651.766.894	2.805.126.554
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.8	**1.103**	**836**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.8	**1.103**	**836**

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(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**		**46.893.351.996**	**34.232.186.556**
2. Điều chỉnh cho các khoản				-
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	V.10, V.11, V.12	12.630.572.924	12.523.375.484
- Các khoản dự phòng	03		2.030.513.207	3.624.354.858
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(6.443.380)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(16.699.537.031)	(5.340.143.434)
- Chi phí đi vay	06	VI.3	121.888.891	1.384.219.543
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**44.976.789.987**	**46.417.549.627**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		123.396.781.221	(46.450.680.056)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(158.539.571.359)	46.622.091.120
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		30.129.629.669	45.177.957.438
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(682.488.655)	(310.200.251)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(186.984.781)	(1.395.654.944)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(10.804.146.669)	(4.670.119.393)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.677.411.011)	(2.240.238.796)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***26.612.598.402***	***83.150.704.745***
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		(12.812.427.657)	(1.465.216.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		699.953.819	868.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(126.300.000.000)	(142.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		120.620.000.000	104.680.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.2, VI.3	7.351.092.876	4.647.429.290
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(10.441.380.962)***	***(33.769.605.801)***
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	V.24	92.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.092.000.000)	(62.983.302.963)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16, V.27	(1.596.861.900)	(4.103.232.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***(11.596.861.900)***	***(67.086.534.963)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**4.574.355.540**	**(17.705.436.019)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**V.1**	**47.729.810.837**	**94.723.266.713**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	215.246
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**52.304.166.377**	**77.018.045.940**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

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 hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và 06 Công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 của Tập đoàn là xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với các hoạt động của Tập đoàn 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 Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Nhìn chung, do sản lượng đá thành phẩm sản xuất và bán ra thấp hơn nên doanh thu bán thành phẩm giảm hơn so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, hoạt động xây dựng đã đi vào ổn định nên doanh thu hoạt động xây lắp tăng mạnh làm cho doanh thu tăng 15,9% so với cùng kỳ năm trước.

Tương ứng với sự tăng lên của doanh thu thì giá vốn cũng tăng 12,8% làm cho tỷ lệ lãi gộp/doanh thu tăng 2,1% 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 hợp nhất năm nay.

6. Cấu trúc Tập đoàn

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

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

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 06

Công ty con được hợp nhất

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 quyết		Tỷ lệ vốn góp
				Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp		Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	
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%	-

Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

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 quyết	Tỷ lệ vốn góp
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 458 nhân viên đang làm việc (Đầu năm là 435 nhân viên).

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

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn 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; áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh (thuyết minh mục VIII.3) do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ 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

Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài

chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo đó, báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất chọn lọc cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

2a. *Hợp nhất với Công ty con*

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 bao gồm Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 của các công ty con (06 công ty con) là Công ty Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp, Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế, Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền, Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng, Công ty CP Gạch Tuynen Huế và Công ty TNHH Gạch Tuynen số 2 Thừa Thiên Huế. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày 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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng 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 liên doanh, liên kết

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.

5. Các khoản phải thu

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

6. 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.

7. 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:

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

8. 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.

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

9. 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:

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

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

18. 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.

19. 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.

20. 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 hóa, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động xây dựng

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

- ✓ Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- ✓ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

21. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

22. 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.

23. 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.

24. 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.

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

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

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

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

26. 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.

27. 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 (đơn vị tính: VNĐ)

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	127.734.719	312.834.076
Tiền gởi ngân hàng	14.428.876.858	10.410.556.845
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN	*8.116.225.490*	*8.221.133.114*
- Ngân hàng TMCP Công thương VN	*1.599.483.443*	*598.512.341*
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	*26.251.384*	*593.337.418*
- Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn VN	*2.759.328.369*	*568.114.408*
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	*1.136.979.014*	*4.627.586*
- Các ngân hàng khác	*790.609.158*	*424.831.978*
Các khoản tương đương tiền (*)	37.747.554.800	37.006.419.916
Cộng	**52.304.166.377**	**47.729.810.837**

(*) Các khoản tương đương tiền của Công ty là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng, 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	**35.295.000.000**	**1.850.349**	**35.296.850.349**	**33.500.000.000**	**22.912.876**	**33.522.912.876**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN	12.000.000.000	-	12.000.000.000	22.400.000.000	-	22.400.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN	19.400.000.000	-	19.400.000.000	6.100.000.000	18.132.055	6.118.132.055
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	1.000.000.000	780.822	1.000.780.822	1.000.000.000	1.953.425	1.001.953.425
Ngân hàng TMCP Bắc Á	1.000.000.000	-	1.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	1.895.000.000	1.069.527	1.896.069.527	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Tế	-	-	-	2.000.000.000	2.827.396	2.002.827.396
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng	**2.440.000.000**	**10.704.451**	**2.450.704.451**	**3.465.000.000**	**18.507.040**	**3.483.507.040**
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	2.440.000.000	10.704.451	2.450.704.451	3.465.000.000	18.507.040	3.483.507.040
Cộng	**37.735.000.000**	**12.554.800**	**37.747.554.800**	**36.965.000.000**	**41.419.916**	**37.006.419.916**

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	**216.025.000.000**	**3.311.727.424**	**219.336.727.424**	**219.336.727.424**	**-**	**210.345.000.000**	**2.443.473.696**	**212.788.473.696**	**212.788.473.696**	**-**
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB)	41.800.000.000	961.950.684	42.761.950.684	42.761.950.684	-	50.900.000.000	817.782.739	51.717.782.739	51.717.782.739	-
- Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB)	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)	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	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	76.700.000.000	994.847.672	77.694.847.672	77.694.847.672	-	61.700.000.000	606.422.465	62.306.422.465	62.306.422.465	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN	32.000.000.000	756.772.603	32.756.772.603	32.756.772.603	-	27.000.000.000	519.830.137	27.519.830.137	27.519.830.137	-
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải	14.525.000.000	109.086.602	14.634.086.602	14.634.086.602	-	12.745.000.000	88.269.861	12.833.269.861	12.833.269.861	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	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	12.500.000.000	117.041.096	12.617.041.096	12.617.041.096	-	21.500.000.000	114.358.905	21.614.358.905	21.614.358.905	-
- Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam	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	-
- Ngân hàng TMCP Bắc Á	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-
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	**216.873.963.068**	**3.311.727.424**	**220.185.690.492**	**219.336.727.424**	**(848.963.068)**	**211.193.963.068**	**2.443.473.696**	**213.637.436.764**	**212.788.473.696**	**(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 khách hàng ngắn hạn

	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	***2.783.910.379***	***(573.884.173)***	***2.493.124.316***	***(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 CP Bê tông và Xây dựng TT Huế	2.210.026.206	-	1.919.240.143	-
Phải thu các khách hàng khác	***102.999.663.617***	***(47.513.917.347)***	***78.558.050.726***	***(44.284.719.848)***
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)
Công ty CP Tiếp Vận Phú Bài	2.858.822.363	-	4.407.442.546	-
Công ty TNHH MTV MBF Huế	13.368.357.067	-	-	-
Các khách hàng khác	37.170.871.470	(16.528.117.800)	30.208.552.753	(16.365.694.944)
Cộng	**105.783.573.996**	**(48.087.801.520)**	**81.051.175.042**	**(44.858.604.021)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***1.675.578***	***147.617.350.592***
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	-	147.584.380.814
Công ty CP Frit Huế	1.675.578	32.969.778
Trả trước cho người bán khác	***13.895.886.257***	***13.195.414.394***
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	2.296.162.000
Công ty TNHH Thiết bị và CNMT Không Gian Xanh	578.162.772	-
Công ty TNHH ĐTXD và CNMT Dương Nhật	6.389.333.094	6.389.333.094
Công ty TNHH Sản xuất TM và DV ống gió Huế	1.378.368.678	-
Các nhà cung cấp khác	2.748.240.243	3.153.744.300
Cộng	**13.897.561.835**	**160.812.764.986**

5. Phải thu khác

a. Ngắn hạn

	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	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***12.514.151.711***	***(3.187.315.228)***	***12.672.423.958***	***(2.920.266.977)***
Ban đầu tư và Xây dựng TP Huế	8.578.450.000	-	8.578.450.000	-
Phải thu nhân viên tiền nhiệm	3.454.323.479	(3.187.315.228)	2.920.266.977	(2.920.266.977)
Ký cược, ký quỹ	194.255.182	-	-	-
Tạm ứng	44.287.297	-	52.170.643	-
Các đối tượng khác	242.835.753	-	1.121.536.338	-
Cộng	**12.514.151.711**	**(3.187.315.228)**	**12.672.423.958**	**(2.920.266.977)**

b. Dài hạn

	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	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***1.397.852.113***	-	***1.235.005.858***	-
Ký quỹ cải tạo phục hồi môi trường	1.397.852.113	-	1.235.005.858	-
Cộng	**1.397.852.113**	-	**1.235.005.858**	-

6. Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn 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	**59.239.589.723**	**8.538.357.148**	**(50.701.232.575)**	**59.486.985.754**	**12.281.998.929**	**(47.204.986.825)**
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)
Nguyễn Hùng	2.503.000.000	-	(2.503.000.000)	2.503.000.000	-	(2.503.000.000)
Các khách hàng khác	20.387.694.630	3.175.261.602	(17.212.433.028)	18.765.525.003	1.982.563.082	(16.782.961.921)
Cộng	**59.813.473.896**	**8.538.357.148**	**(51.275.116.748)**	**60.060.869.927**	**12.281.998.929**	**(47.778.870.998)**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	47.778.870.998	46.900.887.493
Trích lập dự phòng bổ sung	5.753.438.495	5.063.518.766
Hoàn nhập dự phòng	(2.257.192.745)	(2.651.691.871)
Số Cuối kỳ	**51.275.116.748**	**49.312.714.388**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.358.544.402	-	17.786.927.807	-
Công cụ, dụng cụ	1.682.873.564	-	1.633.731.237	-
Chi phí SXKD dở dang	228.967.223.250	-	55.721.113.091	-
Thành phẩm	5.564.958.897	(245.812.713)	13.926.130.674	(362.416.305)
Hàng hóa	273.849.342	-	239.975.287	-
Cộng	**247.847.449.455**	**(245.812.713)**	**89.307.878.096**	**(362.416.305)**

- 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	-
Chi phí sản xuất gạch	647.437.558	1.436.327.629
Các công trình khác	8.770.419.583	7.526.085.499
Cộng	**228.967.223.250**	**55.721.113.091**

8. Chi phí chờ phân bổ

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thuê đất hạ tầng	559.500.611	64.691.870
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	307.561.389	198.150.726
Chi phí trả trước chờ phân bổ	726.613.334	238.444.305
Cộng	**1.593.675.334**	**501.286.901**

Tình hình biến động chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư đầu năm	501.286.901	907.458.228
Tăng trong kỳ	2.149.696.270	1.990.191.031
Phân bổ trong kỳ	(1.057.307.837)	(1.582.000.870)
Số dư cuối kỳ	**1.593.675.334**	**1.315.648.389**

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất KCN Phú Bài	7.101.008.429	7.257.648.323
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	8.257.115.052	8.284.868.178
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	3.413.324.203	4.379.069.126
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	627.940.184	401.435.542
Chi phí khác chờ phân bổ	2.007.033.237	1.493.299.714
Cộng	**21.406.421.105**	**21.816.320.883**

Tình hình biến động chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư đầu năm	21.816.320.883	23.017.373.455
Tăng trong kỳ	1.156.363.972	1.599.329.964
Phân bổ trong kỳ	(1.566.263.750)	(1.697.319.874)
Số dư cuối kỳ	**21.406.421.105**	**22.919.383.545**

9. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi kỳ hạn 6 tháng bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Công thương VN	2.045.128.767	2.038.136.986
Cộng	**2.045.128.767**	**2.038.136.986**

Tiền gửi kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam được dùng để cầm cố, đảm bảo các nghĩa vụ tài chính cho tất cả các hợp đồng vay, bảo lãnh, chiết khấu, thanh toán,.... theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 03/2025-HĐBĐ/NHCT462-HA TANG ngày 11/08/2025.

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	288.165.341.207	69.260.334.202	25.405.259.334	1.980.337.196	2.248.153.303	387.059.425.242
Tăng trong kỳ	3.753.547.374	106.474.074	539.506.400	-	-	4.399.527.848
+ Do mua sắm	-	*106.474.074*	*539.506.400*	-	-	*645.980.474*
+ Do XDCB h/thành	*3.753.547.374*	-	-	-	-	*3.753.547.374*
Giảm trong kỳ	(9.135.206.775)	(8.297.463.605)	(770.398.270)	(32.032.818)	-	(18.235.101.468)
+ Do phá dỡ	*(9.135.206.775)*	*(5.239.491.676)*	*(380.552.815)*	-	-	*(14.755.251.266)*
+ Do T/lý, nhượng bán	-	*(3.057.971.929)*	*(389.845.455)*	*(32.032.818)*	-	*(3.479.850.202)*
Số cuối kỳ	**282.783.681.806**	**61.069.344.671**	**25.174.367.464**	**1.948.304.378**	**2.248.153.303**	**373.223.851.622**
Trong đó:						
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	*85.256.316.201*	*44.586.378.782*	*11.722.489.236*	*1.868.587.364*	-	*143.433.771.583*
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	155.778.835.487	56.604.208.150	18.450.364.924	1.513.106.262	285.857.855	232.632.372.678
Khấu hao trong kỳ	8.188.695.514	1.294.900.089	717.500.178	61.126.452	110.035.260	10.372.257.493
Giảm trong kỳ	(8.989.781.804)	(8.166.047.384)	(770.398.270)	(32.032.818)	-	(17.958.260.276)
+ Do phá dỡ	*(8.989.781.804)*	*(5.108.075.455)*	*(443.478.744)*	-	-	*(14.541.336.003)*
+ Do T/lý, nhượng bán	-	*(3.057.971.929)*	*(326.919.526)*	*(32.032.818)*	-	*(3.416.924.273)*
Số cuối kỳ	**154.977.749.197**	**49.733.060.855**	**18.397.466.832**	**1.542.199.896**	**395.893.115**	**225.046.369.895**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	132.386.505.720	12.656.126.052	6.954.894.410	467.230.934	-	154.427.052.564
Số cuối kỳ	**127.805.932.609**	**11.336.283.816**	**6.776.900.632**	**406.104.482**	**1.852.260.188**	**148.177.481.727**

Không có TSCĐ hữu hình nào được sử dụng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 30/06/2026.

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Quyền khai thác mỏ	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	342.530.000	99.750.000	4.405.301.562	4.847.581.562
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**342.530.000**	**99.750.000**	**4.405.301.562**	**4.847.581.562**
Trong đó:				
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	-
- Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	-	14.131.250	3.367.059.687	3.381.190.937
Khấu hao trong kỳ	-	4.987.500	123.655.338	128.642.838
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**-**	**19.118.750**	**3.490.715.025**	**3.509.833.775**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	342.530.000	85.618.750	1.038.241.875	1.466.390.625
Số cuối kỳ	**342.530.000**	**80.631.250**	**914.586.537**	**1.337.747.787**

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.

12. 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	Nhà xưởng cho thuê tại KCN	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	20.351.308.624	105.066.987.351
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**	**20.351.308.624**	**105.066.987.351**
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	3.048.528.265	60.312.605.124
Khấu hao trong kỳ	999.591.235	487.230.084	82.606.476	99.968.586	23.071.272	437.204.940	2.129.672.593
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**	**3.485.733.205**	**62.442.277.717**
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	17.302.780.359	44.754.382.227
Số cuối kỳ	**17.616.941.097**	**6.233.405.683**	**300.902.853**	**1.438.311.116**	**169.573.466**	**16.865.575.419**	**42.624.709.634**

Danh mục bất động sản đầu tư cho thuê 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	**105.066.987.351**	**62.442.277.717**	**42.624.709.634**
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
Nhà xưởng tại KCN Phú Bài	20.351.308.624	3.485.733.205	16.865.575.419
Cộng	**105.066.987.351**	**62.442.277.717**	**42.624.709.634**

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển tăng TSCĐ	Kết chuyển giảm khác	Số cuối kỳ
Xây dựng cơ bản dở dang	**4.675.174.826**	**12.194.960.291**	**(3.753.547.374)**	**(28.513.108)**	**13.088.074.635**
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
Hệ thống máy móc thiết bị tạo hình	-	3.226.276.219	-	-	3.226.276.219
Công trình nhà chưa đất	-	3.522.178.085	-	-	3.522.178.085
Máy nhào đùn liên hợp hút chân không	-	1.511.242.796	-	-	1.511.242.796
Công trình mặt đường số 4 KCN Phú Bài	1.866.099.411	1.887.447.963	(3.753.547.374)	-	-
Các công trình khác	329.823.838	1.116.107.789	-	(28.513.108)	1.417.418.519
Sửa chữa lớn TSCĐ	**107.163.376**	**347.861.024**	**-**	**(347.861.024)**	**107.163.376**
Chi phí sửa chữa TSCĐ	107.163.376	347.861.024	-	(347.861.024)	107.163.376
Cộng	**4.782.338.202**	**12.542.821.315**	**(3.753.547.374)**	**(376.374.132)**	**13.195.238.011**

14. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		***25.837.419.095***	***205.841.650.351***		***25.837.419.095***	***197.784.572.551***
Công ty CP Frit Huế	27,13%	9.847.128.302	179.100.433.394	27,13%	9.847.128.302	172.291.355.594
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế (*)	48,76%	9.157.581.000	-	48,76%	9.157.581.000	-
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	48,00%	5.533.052.714	24.511.329.733	48,00%	5.533.052.714	23.263.329.733
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư PTHT TTHuế	30,00%	1.299.657.079	2.229.887.224	30,00%	1.299.657.079	2.229.887.224
Đầu tư dài hạn khác		***998.529.297***	***998.529.297***		***998.529.297***	***998.529.297***
Công ty CP Long Thọ	3,77%	998.529.297	998.529.297	3,77%	998.529.297	998.529.297
Cộng		**26.835.948.392**	**206.840.179.648**		**26.835.948.392**	**198.783.101.848**

(*) Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế bị lỗ âm vốn nên Giá trị hợp lý tại ngày 30/06/2026 là 0 đồng.

Giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá gốc khoản đầu tư	25.837.419.095	25.837.419.095
	25.837.419.095	**25.837.419.095**

Biến động trong đầu tư vào Công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu

	Công ty CP Frit Huế	Công ty CP Bê tông và Xây dựng TTH	Công ty CP XD và ĐT PTHT TTH	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2026	**172.291.355.594**	**23.263.329.733**	**2.229.887.224**	**197.784.572.551**
Lợi nhuận từ công ty liên kết	10.851.120.000	3.840.000.000	-	14.691.120.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(3.933.531.000)	(2.592.000.000)	-	(6.525.531.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(108.511.200)	-	-	(108.511.200)
Tại ngày 30/06/2026	**179.100.433.394**	**24.511.329.733**	**2.229.887.224**	**205.841.650.351**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***30.180.610.148***	***8.452.824.148***
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 Kinh doanh Nhà TT Huế	44.616.000	44.616.000
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	20.000.000.000	-
Phải trả các người bán khác	***17.875.614.180***	***18.327.552.688***
Công Ty TNHH MTV Anh Dũng	303.625.381	1.136.908.800
Công ty TNHH Nhật Minh Quang	-	1.675.977.270
Công ty TNHH Minh Ngọc Phúc	-	1.941.523.128
Công ty TNHH MTV Vinh Quang	537.701.967	31.866.006
Công ty CP Kiến Trúc - XD và TM ANDECOR	1.102.492.632	-
Các đối tượng người bán khác	15.931.794.200	13.541.277.484
Cộng	**48.056.224.328**	**26.780.376.836**

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	-	***106.164.649***
Công ty CP Frit Huế	-	106.164.649
Trả trước của các khách hàng khác	***14.568.140.976***	***29.454.557.578***
BQL DA Đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế	9.659.468.000	9.659.468.000
Công ty TNHH Scavi Quảng Điền	-	12.196.177.294
CN Công ty CP Trực tuyến GOSU tại Huế	-	3.882.786.422
Các đối tượng khác	4.908.672.976	3.716.125.862
Cộng	**14.568.140.976**	**29.560.722.227**

17. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ tức/Lợi nhuận phải trả cho các bên liên quan	**378.000.000**	-
Công ty CP Bê Tông và Xây Dựng Thừa Thiên Huế	378.000.000	-
Cổ tức/Lợi nhuận phải trả cho các đối tượng khác	**45.000.000**	**1.280.517.900**
Các cổ đông nhỏ lẻ chưa đến nhận	45.000.000	1.280.517.900
Cộng	**423.000.000**	**1.280.517.900**

18. Thuế và các khoản phải thu/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	912.106.336	(105.718.309)	9.912.466.754	(7.490.387.583)	3.228.467.198	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.490.545.338	-	6.691.382.118	(10.804.146.669)	3.189.577.413	(811.796.626)
Thuế thu nhập cá nhân	179.256.274	-	1.025.265.345	(1.079.649.077)	124.872.542	-
Thuế tài nguyên	630.621.701	-	1.575.519.154	(1.941.112.813)	265.028.042	-
Thuế nhà đất	2.093.288	(1.412.642.027)	3.493.205.704	(1.570.050.360)	512.606.605	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.341.215.623	(2.065.684)	1.859.963.385	(4.073.206.328)	127.972.680	(2.065.684)
Cộng	**10.555.838.560**	**(1.520.426.020)**	**24.557.802.460**	**(26.958.552.830)**	**7.448.524.480**	**(813.862.310)**

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%

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được xác định như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**46.893.351.996**	**34.232.186.556**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán:	(13.654.678.703)	(10.689.891.120)
Các khoản điều chỉnh tăng	2.609.996.454	9.107.632.699
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	*605.000.000*	*635.000.000*
+ Các khoản phạt vi phạm hành chính	*349.000.000*	*40.331.064*
+ Dự phòng cải tạo, phục hồi môi trường	*47.520.199*	*45.609.855*
+ Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện	-	*992.605.390*
+ Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ trước	-	*27.720.267*
+ Chi phí không hợp lệ khác	*219.427.191*	*518.820.757*
+ Lỗ tại công ty con	*1.389.049.064*	*6.847.545.366*
Các khoản điều chỉnh giảm	(16.264.675.157)	(19.797.523.819)
+ Tiền trợ cấp thôi việc	*(1.112.371.000)*	(374.217.446)
+ 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	*(112.077.000)*	*(113.400.000)*
+ Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	*(24.272.390)*
+ Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	*(48.303.472)*	-
+ Chi phí sửa chữa chưa tính thuế năm trước	*(7.109.301)*	-
+ Lợi nhuận từ công ty liên kết	*(14.582.608.800)*	*(16.840.678.587)*
Thu nhập chịu thuế	**33.238.673.293**	**23.542.295.436**
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	**33.238.673.293**	**23.542.295.436**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	**6.647.734.659**	**4.708.459.087**
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	6.647.734.659	4.708.459.088
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	43.647.459	4.417.610
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**6.691.382.118**	**4.712.876.698**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	69.673.223	488.991.079
Dự phòng cải tạo môi trường rừng	(9.504.040)	(9.121.970)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	222.474.200	135.106.080
Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	10.767.894	-
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.421.861	-
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	9.660.693	-
Cộng	**304.493.831**	**614.975.189**

19. 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	747.525.370	(222.474.200)	-	525.051.170
Dự phòng cải tạo môi trường rừng	75.400.973	9.504.040	-	84.905.013
Dự phòng bảo hành công trình	1.749.407.916	(10.767.894)	-	1.738.640.022
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.421.861	(1.421.861)	-	-
Chi phí cấp quyền khai thác	62.229.747	(9.660.693)	-	52.569.054
Cộng	**4.264.161.164**	**(304.493.831)**	**-**	**3.959.667.333**

20. Phải trả người lao động

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	5.989.750.916	14.869.192.210
Cộng	**5.989.750.916**	**14.869.192.210**

21. 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	**532.801.146**	**439.886.867**
Trích trước phí tư vấn, kiểm toán	90.000.000	237.962.962
Chi phí lãi vay phải trả	-	65.095.890
Trích trước chi phí khác	442.801.146	136.828.015
Cộng	**532.801.146**	**439.886.867**

22. Doanh thu chờ phân bổ

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chờ phân bổ với các bên liên quan	**3.142.808.634**	**2.000.105.676**
Công ty CP Frit Huế	3.142.808.634	2.000.105.676
Doanh thu chờ phân bổ với các tổ chức và cá nhân khác	**19.177.392.262**	**2.933.882.754**
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	18.468.858.432	2.238.586.939
Doanh thu cho thuê văn phòng	408.533.830	395.295.815
Doanh thu cung cấp bê tông thương phẩm	300.000.000	300.000.000
Cộng	**22.320.200.896**	**4.933.988.430**

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chờ phân bổ với các bên liên quan	**84.963.808.234**	**85.963.861.072**
Công ty CP Frit Huế	84.963.808.234	85.963.861.072
Doanh thu chờ phân bổ với các tổ chức và cá nhân khác	**62.008.656.056**	**44.137.091.988**
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng KCN	62.008.656.056	44.137.091.988
Cộng	**146.972.464.290**	**130.100.953.060**

23. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***51.150.543.645***	***51.183.235.968***
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	1.435.101.251	1.471.643.001
BQL Dự án KCN Phú Bài	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả đặt cọc thuê văn phòng	2.122.859.614	2.341.979.150
Phải trả các đối tượng khác	5.863.285.549	5.640.316.586
Cộng	**51.150.543.645**	**51.183.235.968**

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***18.004.315.758***	***18.004.315.758***
Công ty CP Frit Huế	18.004.315.758	18.004.315.758
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***477.688.000***	***2.328.578.665***
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	477.688.000	2.328.578.665
Cộng	**18.482.003.758**	**20.332.894.423**

24. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**-**	**-**	**10.000.000.000**	**10.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	**-**	**-**	**10.000.000.000**	**10.000.000.000**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	**10.000.000.000**	**92.000.000**	**(10.092.000.000)**	**-**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	10.000.000.000	-	(10.000.000.000)	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN	-	92.000.000	(92.000.000)	-
Cộng	**10.000.000.000**	**92.000.000**	**(10.092.000.000)**	**-**

25. Dự phòng phải trả

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.757.302.312	9.090.524.472
Cộng	**8.757.302.312**	**9.090.524.472**

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự phòng 5% chờ quyết toán các CT vốn NN	4.606.641.400	4.606.641.400
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.625.256.650	3.737.627.650
Dự phòng kinh phí cải tạo phục hồi môi trường	1.047.486.759	951.022.550
Cộng	**8.279.384.809**	**9.295.291.600**

26. 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	12.652.155.860	8.397.939.000	(1.677.411.011)	19.372.683.849
Cộng	**12.652.155.860**	**8.397.939.000**	**(1.677.411.011)**	**19.372.683.849**

27. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư ngày 01/01/2025	**262.984.370.000**	**28.902.280.000**	**28.808.769.892**	**253.241.730.169**	**40.681.862.339**	**614.619.012.400**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	26.099.208.115	2.805.126.554	28.904.334.669
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	11.400.427.000	(11.400.427.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.493.112.919)	(529.200.081)	(7.022.313.000)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	(3.309.544.000)	(3.309.544.000)
Số dư ngày 30/06/2025	**262.984.370.000**	**28.902.280.000**	**40.209.196.892**	**261.447.398.365**	**39.648.244.812**	**633.191.490.069**
Số dư ngày 01/01/2026	**302.428.780.000**	**24.168.780.000**	**39.925.548.117**	**270.191.771.065**	**30.817.234.737**	**667.532.113.919**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	36.245.709.153	3.651.766.894	39.897.476.047
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	13.102.811.000	(13.102.811.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.213.230.616)	(184.708.384)	(8.397.939.000)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	(739.344.000)	(739.344.000)
Số dư ngày 30/06/2026	**302.428.780.000**	**24.168.780.000**	**53.028.359.117**	**285.121.438.602**	**33.544.949.247**	**698.292.306.966**

b. Chi tiết vốn đầu tư 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%**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, 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, lợi nhuận đã chia	(739.344.000)	(3.309.544.000)
+ Tại Công ty mẹ	-	-
+ Tại các công ty con	*(739.344.000)*	*(3.309.544.000)*

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.242.878	26.298.437
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.242.878	26.298.437
Cổ phiếu thường	*30.242.878*	*26.298.437*
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	26.298.437
Cổ phiếu thường	*30.242.878*	*26.298.437*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	30.817.234.737	40.681.862.339
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	3.651.766.894	2.805.126.554
Giảm do chia cổ tức, lợi nhuận	(739.344.000)	(3.309.544.000)
Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(184.708.384)	(529.200.081)
Số cuối kỳ	**33.544.949.247**	**39.648.244.812**

28. Khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyễn Mỹ	1.085.745.937	1.085.745.937
Ban QLDA ĐTXD khu vực TP Huế	911.064.411	911.064.411
Trường trung cấp nghề Huế	374.130.000	374.130.000
Cục Hải quan TP Huế	451.005.258	451.005.258
Công ty CP Sài Gòn - Đại Lợi	4.452.781.696	4.452.781.696
Các đối tượng khác	910.757.354	1.139.899.334
Cộng	**8.185.484.656**	**8.414.626.636**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (đơn vị tính: VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	66.401.673.718	82.773.793.881
Doanh thu dịch vụ, xây lắp	72.601.309.753	34.599.702.126
Doanh thu kinh doanh hạ tầng	32.637.001.098	31.343.876.786
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	10.925.314.159	9.645.694.143
Doanh thu khác	57.252.728	-
Cộng	**182.622.551.456**	**158.363.066.936**

1b. Trong đó, doanh thu với các bên liên quan *(Xem Thuyết minh VIII.1b)*

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	4.696.707.457	8.080.972.361
Doanh thu dịch vụ xây lắp	-	169.380.000
Doanh thu kinh doanh hạ tầng	2.321.664.670	2.226.813.280
Cộng	**7.018.372.127**	**10.477.165.641**

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	48.221.424.938	66.048.106.737
Giá vốn của dịch vụ, xây lắp	68.190.768.326	34.330.504.682
Giá vốn kinh doanh hạ tầng	16.094.239.252	15.172.217.861
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản	4.435.527.210	4.272.966.351
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(116.603.592)	2.319.392.651
Cộng	**136.825.356.134**	**122.143.188.282**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.107.269.604	5.155.768.933
Cổ tức, lợi nhuận được chia	112.077.000	113.400.000
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	-	58.454.844
Lãi chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	-	6.443.380
Cộng	**8.219.346.604**	**5.334.067.157**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	121.888.891	1.384.219.543
Cộng	**121.888.891**	**1.384.219.543**

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	853.220.110	849.400.778
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng bảo hành công trình	(278.132.690)	344.750.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	659.990.059	1.875.304.465
Chi phí bằng tiền khác	98.598.985	138.158.472
Cộng	**1.333.676.464**	**3.207.614.332**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	10.673.443.138	11.064.801.391
Chi phí khấu hao TSCĐ	483.700.200	645.290.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.935.926.411	1.150.275.167
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.496.245.750	2.411.826.895
Chi phí bằng tiền khác	3.645.431.424	3.468.008.860
Cộng	**22.234.746.923**	**18.740.202.807**

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	423.112.627	127.272.727
Thu phí tiện ích cho thuê văn phòng	-	1.463.171.929
Nguyên vật liệu thừa nhập lại kho	2.478.855.561	-
Thu nhập khác	564.375	176.366.756
Cộng	**2.902.532.563**	**1.766.811.412**

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiện ích cho thuê văn phòng	-	1.463.171.929
Lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	56.298.226
Phí liên quan đến cải tạo và thủ tục trả mỏ	172.460.174	205.725.058
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	241.374.000	300.000.000
Các khoản thuế truy thu, phạt vi phạm hành chính	451.329.863	62.376.093
Chi phí của giai đoạn dừng sản xuất	-	177.876.504
Khấu hao TSCĐ tạm dừng di dời địa điểm	23.254.149	-
Chi phí khác	29.600.829	331.764.762
Cộng	**918.019.015**	**2.597.212.572**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.245.709.153	26.099.208.115
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(2.899.656.732)	(4.106.615.308)
+ Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu phổ thông hoặc các khoản thanh toán khác thực hiện theo điều kiện chuyển đổi có lợi	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.899.656.732)	(4.106.615.308)
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	33.346.052.421	21.992.592.807
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	30.242.878	26.298.437
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng /cổ phiếu)	**1.103**	**836**

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được tạm tính từ lợi nhuận sau thuế năm 2026 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-XL-ĐHCĐ ngày 15/04/2026 với tỷ lệ là 8%/lợi nhuận sau thuế TNDN.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	30.242.878	26.298.437
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	**30.242.878**	**26.298.437**

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	33.346.052.421	21.992.592.807
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:		
+ Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
+ Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	30.242.878	26.298.437
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**1.103**	**836**

Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước được điều chỉnh lại do căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-XL-ĐHCĐ ngày 15/04/2026 điều chỉnh về phân phối các Quỹ khen thưởng, phúc lợi so với số tạm tính nên chỉ tiêu này được trình bày lại như sau:

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	Số liệu so sánh trên BCTC kỳ này trình bày lại		Số liệu trên BCTC kỳ trước	
	Mã số	Số liệu	Mã số	Số liệu
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	836	70	913
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	836	71	913

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá mua hàng hóa đã bán	127.947.361	1.914.726.720
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	59.677.623.720	46.694.472.735
Chi phí nhân công	43.749.000.335	40.839.164.502
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.992.703.965	13.494.876.146
Chi phí dự phòng	3.101.509.468	5.075.970.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.579.551.959	21.229.713.252
Chi phí khác	9.165.442.713	14.842.081.902
Cộng	**160.393.779.521**	**144.091.005.421**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền thu từ đi vay

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	92.000.000	-
Cộng	**92.000.000**	**-**

2. Tiền trả nợ gốc vay

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền chi các khoản đi vay theo khế ước thông thường	(10.092.000.000)	(62.983.302.963)
Cộng	**(10.092.000.000)**	**(62.983.302.963)**

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

a. Giao dịch và số dư 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**

b. Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: 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 Tập đoàn gồm:

Tên Công ty	Mối quan hệ
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 ĐTPT Hạ tầng TTH	Công ty liên kết
Công ty CP Long Thọ	Công ty nhận đầu tư
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 dịch vụ xây lắp	**-**	**169.380.000**
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	-	169.380.000
Doanh thu bán bán thành phẩm	**4.696.707.457**	**8.080.972.361**
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	4.696.707.457	8.077.381.620
Công ty CP Frit Huế	-	3.590.741
Doanh thu kinh doanh hạ tầng	**2.321.664.670**	**2.226.813.280**
Công ty CP Frit Huế	2.321.664.670	2.226.813.280
Cộng	**7.018.372.127**	**10.477.165.641**

Giao dịch với các bên liên quan khác:

Tên Công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Mua hàng		
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	21.333.333	6.898.462.512
Công ty Cổ phần Frit Huế	300.802.300	669.400.425
Nhận cổ tức		
Công ty CP Long Thọ	113.400.000	176.400.000

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 CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	2.210.026.206	1.919.240.143
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	-	147.584.380.814
Công ty CP Frit Huế	1.675.578	32.969.778
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên 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 Kinh doanh Nhà TT Huế	44.616.000	44.616.000
Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Frit Huế	-	106.164.649
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
Công ty CP Frit Huế	18.004.315.758	18.004.315.758
Cổ tức, lợi nhuận phải trả		
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	378.000.000	-

2. Báo cáo bộ phận

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

	Hoạt động bán hàng	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh hạ tầng	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	66.401.673.718	72.601.309.753	32.637.001.098	10.925.314.159	57.252.728	182.622.551.456
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	66.401.673.718	72.601.309.753	32.637.001.098	10.925.314.159	57.252.728	182.622.551.456
Giá vốn bộ phận	48.104.821.346	68.190.768.326	16.094.239.252	4.435.527.210	-	136.825.356.134
Lợi nhuận gộp bộ phận	18.296.852.372	4.410.541.427	16.542.761.846	6.489.786.949	57.252.728	45.797.195.322
Kỳ trước						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	82.773.793.881	34.599.702.126	31.343.876.786	9.645.694.143	-	158.363.066.936
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	82.773.793.881	34.599.702.126	31.343.876.786	9.645.694.143	-	158.363.066.936
Giá vốn bộ phận	68.367.499.388	34.330.504.682	15.172.217.861	4.272.966.351	-	122.143.188.282
Lợi nhuận gộp bộ phận	14.406.294.493	269.197.444	16.171.658.925	5.372.727.792	-	36.219.878.654

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

Trong năm, toàn bộ hoạt động của Tập đoàn 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; áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty đã trình bày lại các 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:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	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		Chênh lệch
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền	
Các khoản tương đương tiền	112	37.006.419.916	112	36.965.000.000	41.419.916
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	213.637.436.764	123	212.345.000.000	1.292.436.764
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	12.672.423.958	136	15.195.454.556	(2.523.030.598)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	(47.778.870.998)	137	(48.627.834.066)	848.963.068
Tài sản ngắn hạn khác	165	2.038.136.986	155	-	2.038.136.986
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	1.280.517.900		-	1.280.517.900
Phải trả ngắn hạn khác	320	51.183.235.968	319	52.463.753.868	(1.280.517.900)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	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		Chênh lệch
	Mã số	Số liệu	Mã số	Số liệu	
Giá vốn hàng bán	11	122.143.188.282	11	122.562.891.147	(419.702.865)
Chi phí bán hàng	25	3.207.614.332	25	2.862.863.715	344.750.617
Thu nhập khác	31	1.766.811.412	31	1.841.763.660	(74.952.248)

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 Tập đoàn và các biện pháp, cam kết đảm bảo cho sự hoạt động trong thời gian tới của Tập đoàn.

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

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

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**