

CÔNG TY CP XÂY LẬP
THỪA THIÊN HUẾ

THUA THIEN HUE
CONSTRUCTION JSC

Số: 40/CBTT-XL
No: 40/CBTT-XL

CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY LẬP
THỪA
THIÊN
HUẾ

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA
THIÊN HUẾ
DN: C=VN, S=THỪA THIÊN
HUẾ, I=SH, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA
THIÊN HUẾ,
OID.9.2342.19200300.100,
1.1=MST:3300101156
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026.10.26
10:04:41
+0700
Foxit PDF Reader Version:
2024.2.2

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Tp. Huế, ngày 26 tháng 10 năm 2026
Hue City, October 26th, 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 Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

- Address: 72 Pham Van Dong, Vy Da Ward, Hue City, Viet Nam

- Điện thoại liên hệ: 0234. 3821510

Fax: 0234. 3825152

- Tel. : 0234.3821510

- E-mail: info@xaylaphue.com.vn

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

Contents of disclosure: The Separate Financial Statements for the Third Quarter of 2026 and Explanation Letter on the Decrease in Profit After Tax in the Third Quarter of 2026 Compared to the Same Period in 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/10/2026 tại đường dẫn: <http://xaylaphue.com.vn> => Quan hệ cổ đông => Báo cáo tài chính.

This information was published on the company's website on October 26th, 2026 at the link: <http://xaylaphue.com.vn> => Quan hệ cổ đông => Báo cáo tài chính.



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

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

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2026 và công văn giải trình chênh lệch LNST quý 3 năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm 2025.

- The Separate Financial Statements for the Third Quarter of 2026 and Explanation Letter on the Decrease in Profit After Tax in the Third Quarter of 2026 Compared to the Same Period in 2025.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật

Organization representative

Legal representative



LÊ QUÝ ĐỊNH



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP
THỪA THIÊN HUẾ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 96 /CV-CTXL

Tp.Huế, ngày 26 tháng 10 năm 2026

(V/v: Giải trình chênh lệch LNST của Quý III
và 9 tháng đầu năm 2026 trên BCTC riêng
giảm so cùng kỳ năm 2025)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (tên viết tắt HCC), mã chứng khoán HUB
giải trình về việc lợi nhuận sau thuế 9 tháng đầu năm 2026 trên BCTC riêng giảm so với
cùng kỳ năm 2025 như sau:

Báo cáo tài chính riêng:

Nội dung	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng	6.927.621.174	14.711.174.064	-7.783.552.890	- 52,9%

ĐVT: Đồng

Nội dung	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng	39.684.684.968	59.271.713.999	-19.587.029.031	-33,1%

Nguyên nhân chủ yếu:

Do trong Quý III năm 2025 có phát sinh lợi nhuận từ việc chuyển nhượng phần vốn
góp của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế đầu tư vào Công ty CP Chế biến gỗ Thừa
Thiên Huế (công ty con) làm lợi nhuận Quý III/2025 tăng đột biến. Như vậy, Quý III năm
2026 sẽ giảm đi một khoản lợi nhuận tương ứng dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Quý III
và cả kỳ 9 tháng đầu năm 2026 trên BCTC riêng giảm so với cùng kỳ năm 2025.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ phận KTNB;
- Lưu VT.

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



Lê Quý Định

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP
THỪA THIÊN HUẾ**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN
TỪ 01/01/2026 ĐẾN 30/09/2026**



Địa chỉ: Số 72, đường Phạm Văn Đồng, P.Vỹ Dạ, TP.Huế
Tel: +84.234.3821510
Fax: +84.234.3825152
Email: info@xaylaphue.com.vn
Website: www.xaylaphue.com.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN**

TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN 30/09/2026



MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo tình hình tài chính	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8 - 46

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 (riêng) cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026.

1. KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

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

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

Vốn điều lệ: 317.545.970.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 30/09/2026: 317.545.970.000 đồng

2. TRỤ SỞ HOẠT ĐỘNG

Trụ sở chính

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

3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

4. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

4.1. Hội đồng quản trị

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

4.2. Ban kiểm soát

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

4.3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc	16/04/2026	
Ông 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 bổ nhiệm
Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc	16/04/2026

6. Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (riêng) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng) này, Ban Tổng giám đốc đã:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

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

7. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính (riêng) đính kèm. Báo cáo tài chính (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/09/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

 **Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**

Lê Quý Định
Tổng Giám đốc
Thành phố Huế, ngày 16 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2026

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	31/12/2025
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		429.901.105.656	426.936.418.661
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	728.000.697	20.640.225.201
1. Tiền	111		728.000.697	740.225.201
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	19.900.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		136.281.573.425	153.073.686.027
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	137.130.536.493	153.922.649.095
2. Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày	126		(848.963.068)	(848.963.068)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		68.614.549.882	183.741.894.322
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	V.3	82.749.421.007	62.925.522.837
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.528.544.669	153.609.389.814
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	27.514.002.194	9.045.193.301
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.3	(45.177.417.988)	(41.838.211.630)
IV. Hàng tồn kho	140		216.747.395.747	59.740.003.998
1. Hàng tồn kho	141	V.6	216.747.395.747	59.740.003.998
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		7.529.585.905	9.740.609.113
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	6.436.728	70.741.004
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.521.083.493	8.397.979.712
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.8	2.065.684	1.271.888.397
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		107.496.885.204	109.277.792.455
II. Tài sản cố định	220		5.082.156.283	4.292.318.740
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.493.432.433	3.949.788.740
- Nguyên giá	222		14.250.548.265	16.391.192.871
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.757.115.832)	(12.441.404.131)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.588.723.850	342.530.000
- Nguyên giá	228		1.654.313.000	342.530.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(65.589.150)	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	24.913.752.389	27.451.601.868
- Nguyên giá	241		84.715.678.727	84.715.678.727
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(59.801.926.338)	(57.264.076.859)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.12	2.632.868.333	2.479.251.577
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.632.868.333	2.479.251.577
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.13	71.092.545.581	71.092.545.581
1. Đầu tư vào công ty con	261		53.414.178.189	53.414.178.189
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		25.837.419.095	25.837.419.095
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		998.529.297	998.529.297
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(9.157.581.000)	(9.157.581.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		3.775.562.618	3.962.074.689
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14	115.462.581	190.281.476
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.15	3.660.100.037	3.771.793.213
TỔNG TÀI SẢN	280		537.397.990.860	536.214.211.116

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2026

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	31/12/2025
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		141.719.758.884	142.950.677.108
I. Nợ ngắn hạn	310		134.791.854.484	135.950.015.708
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	38.464.436.653	23.384.847.924
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	9.180.619.746	27.986.853.462
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.18	-	1.280.517.900
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	3.035.602.226	4.098.997.873
4. Phải trả người lao động	315		1.250.884.348	6.316.862.392
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		266.396.191	64.442.615
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		184.709.644	395.295.815
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20	51.644.045.321	51.109.675.950
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21	5.000.000.000	-
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.22	8.693.200.112	8.971.370.534
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		17.071.960.243	12.341.151.243
II. Nợ dài hạn	330		6.927.904.400	7.000.661.400
1. Phải trả dài hạn khác	338		422.188.000	422.970.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.23	6.505.716.400	6.577.691.400
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.24	395.678.231.976	393.263.534.008
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		317.545.970.000	302.428.780.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		317.545.970.000	302.428.780.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.413.003.096	22.310.192.096
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		42.719.258.880	68.524.561.912
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế của các	420a		3.034.573.912	3.010.504.536
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ này	420b		39.684.684.968	65.514.057.376
TỔNG NGUỒN VỐN	440		537.397.990.860	536.214.211.116

Người lập biểu

Lê Thị Khánh Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc

Lê Quý Định

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2026

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	35.947.987.323	28.505.171.351	121.747.663.089	71.240.856.212
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần	VI.1	35.947.987.323	28.505.171.351	121.747.663.089	71.240.856.212
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	32.832.588.678	24.556.184.551	107.920.368.905	62.252.636.957
20	5. Lợi nhuận gộp		3.115.398.645	3.948.986.800	13.827.294.184	8.988.219.255
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	8.039.870.104	18.802.042.979	41.504.867.009	67.052.797.494
23	7. Chi phí tài chính	VI.4	-	(2.221.826.509)	-	(2.221.826.509)
24	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	-
25	8. Chi phí bán hàng	VI.5	-	-	(224.330.952)	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	4.300.482.858	7.980.958.107	14.612.535.040	16.165.207.547
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.854.785.891	16.991.898.181	40.943.957.105	62.097.635.711
31	11. Thu nhập khác	VI.7	727.273.327	1.103.765.100	727.274.387	2.575.617.585
32	12. Chi phí khác	VI.8	-	1.098.672.507	-	2.584.818.898
40	13. Lợi nhuận khác		727.273.327	5.092.593	727.274.387	(9.201.313)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	VI.10	7.582.059.218	16.996.990.774	41.671.231.492	62.088.434.398
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10a	630.530.985	2.827.849.668	1.874.853.348	2.832.267.278
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.10b	23.907.059	(542.032.958)	111.693.176	(15.546.879)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		6.927.621.174	14.711.174.064	39.684.684.968	59.271.713.999

Huế, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Khánh Vân

Lê Thị Khánh Vân

Lê Quý Định



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2026

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		41.671.231.492	62.088.434.398
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	V.9,10,11	3.089.877.603	2.697.133.722
03	- Các khoản dự phòng		2.989.060.936	1.916.030.485
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(41.504.867.009)	(69.274.624.003)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		6.245.303.022	(2.573.025.398)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		114.561.809.685	(9.083.891.906)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(157.007.391.749)	33.428.812.150
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(7.213.176.880)	(5.990.697.322)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		139.123.171	37.474.815
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.992.740.370)	(1.550.255.165)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(2.296.300.000)	(328.999.796)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(49.563.373.121)	13.939.417.378
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.495.482.423)	(2.147.945.513)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác		727.272.727	5.500.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(72.081.573.425)	(168.800.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		88.873.686.027	159.200.000.000
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			22.150.005.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		40.150.641.611	69.532.341.263
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		56.174.544.517	79.939.900.750
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		12.000.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(7.000.000.000)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(31.523.395.900)	(600.993.800)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		(26.523.395.900)	(600.993.800)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(19.912.224.504)	93.278.324.328
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	V.1	20.640.225.201	3.217.676.771
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	728.000.697	96.496.001.099

Người lập biểu

Lê Thị Khánh Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Tổng giám đốc

Lê Quý Định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế, một doanh nghiệp Nhà nước, theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 5 tháng 1 năm 2011 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 14 ngày 16 tháng 07 năm 2025 do tăng vốn điều lệ của Công ty.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Nền kinh tế trong năm 2026 đã có những chuyển biến tích cực, hoạt động thi công xây lắp đã có sự tăng trưởng trở lại so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, diễn biến giá cả xăng dầu thế giới và trong nước điều chỉnh tăng liên tục, dẫn đến chi phí nguyên vật liệu đưa vào các công trình tăng rất lớn, làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của Công ty trong chín tháng đầu năm và thời gian sắp đến.

6. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 5 công ty con và 4 công ty liên kết, trong quý 3/2026, đã sáp nhập Công ty con đầu tư gián tiếp vào một Công ty con khác, cụ thể:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- Đầu tư vào Công ty con.

Tên Công ty	Địa chỉ	30/09/2026				31/12/2025			
		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
		Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1. Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế	100,00%		100,00%		100,00%		100,00%	
2. Công ty CP gạch Tuynen số 1 TT Huế	Km 9, Phường Kim Trà, Thành phố Huế	79,30%		79,30%		79,30%		79,30%	
3. Công ty CP Vật liệu XD Lộc Điền	Thôn Bát sơn, Xã Lộc An, Thành phố Huế	78,98%		78,98%		78,98%		78,98%	
4. Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	Số 11 Thống Nhất, Phường Hương Trà	53,00%		53,00%		53,00%		53,00%	
5. Công ty CP Gạch Tuynen Huế	132 Dạ Lê, Phường Thanh Thủy, TP Huế	51,42%		51,42%		51,42%		51,42%	
6. Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2	Cụm TNCN & Làng nghề Thủy Phương	-		-			79,30%		100,00%

- Đầu tư vào Công ty liên kết.

Tên Công ty	Địa chỉ	30/09/2026				31/12/2025			
		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
		Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1. Công ty CP Frit Huế	Lô 1A KCN, Phường Phú Bài, TP Huế	27,13%		27,13%		27,13%		27,13%	
2. Công ty CP Kinh Doanh Nhà TT Huế	25 Nguyễn Văn Cừ, P.Thuận Hóa, TP Huế	48,76%		48,76%		48,76%		48,76%	
3. Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	8/88 Nguyễn Khoa Chiêm, P.An Cựu, TPH	48,00%		48,00%		48,00%		48,00%	
4. Công ty CPXD & ĐT PT Hạ Tầng TT Huế	Số 18, Hà Huy Giáp, Phường Vỹ Dạ, TPH	30,00%		30,00%		30,00%		30,00%	

7. Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 81 nhân viên đang làm việc (31 tháng 12 năm 2025: 77 nhân viên).

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

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư có liên quan.

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng giám đốc đảm bảo đã tuân thủ theo yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tin phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

b. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

Công ty con

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

Công ty liên doanh

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

Công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

d. 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Công ty thực hiện theo dõi chi tiết các khoản phải thu theo từng đối tượng phải thu, kỳ hạn phải thu và nguyên tệ phải thu phù hợp với yêu cầu quản lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- Phải thu khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua - bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, thanh lý hoặc nhượng bán tài sản giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung được phân bổ trên cơ sở mức độ hoạt động bình thường. Đối với bất động sản thành phẩm, giá gốc bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và các chi phí liên quan khác phát sinh trong quá trình đầu tư và hoàn thiện sản phẩm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh liên quan đến quá trình sản xuất, cung cấp dịch vụ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp phù hợp với đặc điểm hoạt động của Công ty, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có thể chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp hoặc các chi phí trực tiếp khác phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

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

Phương pháp tính giá trị và hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng loại hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được xác định theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

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

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

Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu

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

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Đối với tài sản cố định hình thành từ đầu tư xây dựng cơ bản, nguyên giá bao gồm giá quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh đến thời điểm đưa tài sản vào

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

sử dụng. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng tài sản đủ điều kiện được vốn hóa theo quy định hiện hành.

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

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

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

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

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

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ (-) hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự kiến, bao gồm giá mua, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ (bao gồm cả thuê tài chính) nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

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

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

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

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

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

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

TSCĐ hoặc BĐS đầu tư theo mục đích sử dụng. Trong giai đoạn dở dang, tài sản không trích khấu hao. Trường hợp hoàn thành nhưng chưa phê duyệt quyết toán, doanh nghiệp ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh khi có quyết toán chính thức.

10. Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

11. Phải trả người bán

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

12. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

13. Chi phí phải trả

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

14. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

15. Nguyên tắc kế toán 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

là hợp đồng trong đó chi phí không thể tránh được để thực hiện nghĩa vụ vượt quá lợi ích kinh tế dự kiến thu được từ hợp đồng; khi đó nghĩa vụ hiện tại được ghi nhận như một khoản dự phòng.

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

16. Thuế TNDN hoãn lại

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty xác định, điều chỉnh và bù trừ giữa số phát sinh và số hoàn nhập trong kỳ; chênh lệch tăng/giảm được ghi nhận vào chi phí thuế TNDN hoãn lại tương ứng. Thuế hoãn lại liên quan đến các khoản ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu được ghi nhận tương ứng vào vốn chủ sở hữu. Việc bù trừ giữa thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ thực hiện khi trình bày Báo cáo tình hình tài chính, không bù trừ trên sổ kế toán.

17. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

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

20. Nguyên tắc giá vốn hàng bán

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

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

21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý, điều hành chung của Công ty.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu (nếu có). Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các khoản chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển theo quy định của pháp luật thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế tương ứng.

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

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

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

24. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

25. Báo cáo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Tiền mặt tại quỹ	54.146.774	27.700.552
- Tiền gửi ngân hàng	673.853.923	712.524.649
- Các khoản tương đương tiền (*)	-	19.900.000.000
Cộng	728.000.697	20.640.225.201

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

Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng
NH TMCP Ngoại thương VN	-	-	-	17.900.000.000	-	17.900.000.000
NH TMCP Công thương VN	-	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Cộng	-	-	-	19.900.000.000	-	19.900.000.000

2. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng	Giá gốc	Lãi dự thu	Cộng
NH TMCP Ngoại thương VN	19.000.000.000	279.638.356	19.279.638.356	27.000.000.000	519.830.137	27.519.830.137
NH TMCP Công thương VN	41.700.000.000	995.508.219	42.695.508.219	41.700.000.000	418.069.041	42.118.069.041
NH Agribank	8.000.000.000	186.131.507	8.186.131.507	8.000.000.000	30.191.780	8.030.191.780
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB)	36.800.000.000	685.928.219	37.485.928.219	40.900.000.000	683.010.137	41.583.010.137
NH TMCP Đầu tư & Phát triển VN	5.000.000.000	140.273.973	5.140.273.973	5.000.000.000	31.068.493	5.031.068.493
NH TMCP Hàng Hải Việt Nam	8.000.000.000	199.567.123	8.199.567.123	8.000.000.000	24.898.630	8.024.898.630
NH TMCP Đông Nam Á	6.000.000.000	51.698.630	6.051.698.630	9.500.000.000	193.631.507	9.693.631.507
NH TMCP Quốc Tế (VIB)	3.000.000.000	86.794.521	3.086.794.521	3.000.000.000	22.191.781	3.022.191.781
NH TMCP Nam Á	6.000.000.000	156.032.877	6.156.032.877	6.000.000.000	22.060.274	6.022.060.274
NH TMCP Đại Chúng (PV)			-	2.000.000.000	28.734.247	2.028.734.247
Cho vay	848.963.068	-	848.963.068	848.963.068	-	848.963.068
Cộng	134.348.963.068	2.781.573.425	137.130.536.493	151.948.963.068	1.973.686.027	153.922.649.095

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

3. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

Chi tiết khách hàng	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần ANINVEST	27.595.977.648	(23.687.313.876)	26.036.620.648	(16.820.011.483)
Công ty TNHH Scavi Quảng Điền	20.145.649.808	-	-	-
CT CP XD, TM & CN Hà Nội	5.723.594.676	-	5.723.594.676	-
Khách hàng khác	28.710.314.702	(20.916.219.939)	30.591.423.340	(25.293.279.042)
Phải thu các bên liên quan	573.884.173	(573.884.173)	573.884.173	(573.884.173)
Cộng	82.749.421.007	(45.177.417.988)	62.925.522.837	(42.687.174.698)

* Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại ngày 30/09/2026	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
	VND	VND	VND	
Cục chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 15 năm
Công ty CP Đầu tư Sao Phương	1.121.826.146	-	1.121.826.146	Trên 10 năm
Công ty CP Đầu tư IMG	1.959.840.312	-	1.959.840.312	Trên 5 năm
Công ty CP Aninvest	27.595.977.648	3.908.663.772	23.687.313.876	Trên 4 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	-	3.421.582.000	Trên 5 năm
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh	3.314.912.679	-	3.314.912.679	Trên 4 năm
Công ty CP Apecland	1.594.530.766	-	1.594.530.766	Trên 3 năm
Khác	7.980.366.709	329.992.500	7.650.374.209	Trên 1 năm
Cộng	49.416.074.260	4.238.656.272	45.177.417.988	

Tại ngày 31/12/2025	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
	VND	VND	VND	
Cục chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 15 năm
Công ty CP Đầu tư Sao Phương	1.121.826.146	-	1.121.826.146	Trên 10 năm
Công ty CP Đầu tư IMG	1.959.840.312	-	1.959.840.312	Trên 5 năm
Công ty CP Aninvest	26.036.620.648	9.216.609.165	16.820.011.483	Trên 4 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	-	3.421.582.000	Trên 5 năm
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh	3.314.912.679	-	3.314.912.679	Trên 4 năm
Công ty CP Apecland	5.445.345.424	1.082.826.682	4.362.518.742	Trên 3 năm
Khác	8.672.363.161	261.880.893	8.410.482.268	Trên 1 năm
Cộng	26.362.907.722	10.561.316.740	41.838.211.630	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Công ty TNHH Mai Anh	1.445.606.470	2.946.425.932
- Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.356.175.000	1.356.175.000
- Trả trước khác	726.763.199	1.722.408.068
- Trả trước cho các bên liên quan	-	147.584.380.814
Cộng	3.528.544.669	153.609.389.814

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Chi tiết khoản phải thu	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ban đầu tư & Xây dựng TP Huế	8.578.450.000	-	8.578.450.000	-
Tạm nộp dự án Tam Thai	17.906.897.552	-	-	-
Phải thu khác	482.316.642	-	466.743.301	-
Phải thu các bên liên quan	546.338.000	-	-	-
Cộng	27.514.002.194	-	9.045.193.301	-

6. HÀNG TỒN KHO

Chỉ tiêu	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	833.375.865	-	3.351.005.096	-
Chi phí SX kinh doanh dở dang	213.641.627.063	-	54.116.606.083	-
Sản phẩm	2.272.392.819	-	2.272.392.819	-
Cộng	216.747.395.747	-	59.740.003.998	-

- Không có hàng tồn kho kém phẩm chất, ứ đọng tại ngày 30/09/2026.
- Không có hàng tồn kho thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/09/2026.

7. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	6.436.728	70.741.004
Cộng	6.436.728	70.741.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Biến động trong kỳ/năm của chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
- Số dư đầu năm	70.741.004	70.041.458
- Tăng	13.796.296	100.281.102
- Phân bổ	(78.100.572)	(99.581.556)
Số dư cuối kỳ/năm	6.436.728	70.741.004

8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/09/2026 VND	31/12/2025 VND
- Tiền thuế đất	-	1.269.822.713
- Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	2.065.684	2.065.684
Cộng	2.065.684	1.271.888.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	2.565.628.280	10.026.125.925	2.391.884.393	1.407.554.273	16.391.192.871
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	30.082.667	30.082.667
Thanh lý trong kỳ	-	2.170.727.273	-	-	2.170.727.273
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	2.565.628.280	7.855.398.652	2.391.884.393	1.437.636.940	14.250.548.265
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	1.660.159.183	7.449.037.216	2.391.884.393	940.323.339	12.441.404.131
Khấu hao trong kỳ	45.314.631	349.073.673	-	92.050.670	486.438.974
Thanh lý trong kỳ	-	2.170.727.273	-	-	2.170.727.273
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	1.705.473.814	5.627.383.616	2.391.884.393	1.032.374.009	10.757.115.832
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	905.469.097	2.577.088.709	-	467.230.934	3.949.788.740
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	860.154.466	2.228.015.036	-	405.262.931	3.493.432.433

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2026	342.530.000		342.530.000
Tăng trong kỳ	-	1.311.783.000	1.311.783.000
Tại ngày 30/09/2026	342.530.000	1.311.783.000	1.654.313.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2026	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	65.589.150	65.589.150
Tại ngày 30/09/2026	-	65.589.150	65.589.150
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	342.530.000	-	-
Tại ngày 30/09/2026	342.530.000	1.246.193.850	1.588.723.850

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cho thuê 28 Lý Thường Kiệt VND	Nhà cho thuê 72 Phạm Văn Đồng VND	Nhà cho thuê 23 Hà Nội VND	Nhà cho thuê 30 Hùng Vương VND	52 Phan Chu Trinh VND	Tổng cộng Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2026	52.111.660.183	21.657.878.604	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	84.715.678.727
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	52.111.660.183	21.657.878.604	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	84.715.678.727
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2026	33.495.127.851	14.937.242.837	3.748.167.053	4.568.664.854	514.874.264	57.264.076.859
Khấu hao trong kỳ	1.498.534.852	730.845.126	123.909.714	149.952.879	34.606.908	2.537.849.479
Tại ngày 30/09/2026	34.993.662.703	15.668.087.963	3.872.076.767	4.718.617.733	549.481.172	59.801.926.338
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	18.616.532.332	6.720.635.767	383.509.329	1.538.279.702	192.644.738	27.451.601.868
Tại ngày 30/09/2026	17.117.997.480	5.989.790.641	259.599.615	1.388.326.823	158.037.830	24.913.752.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

Chỉ tiêu	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Hệ thống PCCC 28 Lý Thường Kiệt	2.632.868.333	2.632.868.333	1.823.360.077	1.823.360.077
Phần mềm kế toán Bravo		-	655.891.500	655.891.500
Cộng	2.632.868.333	2.632.868.333	2.479.251.577	2.479.251.577

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

a. Đầu tư vào Công ty con

Tên Công ty	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
1. Công ty TNHH MTV ĐT & PT HT KCN	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
2. Công ty CP gạch Tuynen số 1 TT Huế	9.651.862.292	9.651.862.292	-	9.651.862.292	9.651.862.292	-
3. Công ty CP Vật liệu XD Lộc Điện	6.345.068.000	6.345.068.000	-	6.345.068.000	6.345.068.000	-
4. Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	3.293.814.959	3.293.814.959	-	3.293.814.959	3.293.814.959	-
5. Công ty CP Gạch Tuynen Huế	4.123.432.938	4.123.432.938	-	4.123.432.938	4.123.432.938	-
Cộng	53.414.178.189	53.414.178.189	-	53.414.178.189	53.414.178.189	-

b. Đầu tư vào Công ty liên kết

Tên Công ty	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
1. Công ty CP Frit Huế	9.847.128.302	9.847.128.302	-	9.847.128.302	9.847.128.302	-
2. Công ty CP Kinh Doanh Nhà TT Huế	9.157.581.000	-	(9.157.581.000)	9.157.581.000	-	(9.157.581.000)
3. Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	5.533.052.714	6.345.068.000	-	5.533.052.714	6.345.068.000	-
4. Công ty CPXD & ĐT PT Hạ Tầng TT Huế	1.299.657.079	3.293.814.959	-	1.299.657.079	3.293.814.959	-
Cộng	25.837.419.095	19.486.011.261	(9.157.581.000)	25.837.419.095	19.486.011.261	(9.157.581.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

c. Đầu tư vào đơn vị khác.

Tên Công ty	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
1. Công ty CP Long Thọ	998.529.297	998.529.297	-	998.529.297	998.529.297	-
Cộng	998.529.297	998.529.297	-	998.529.297	998.529.297	-

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	115.462.581	190.281.476
Cộng	115.462.581	190.281.476

Biến động trong kỳ/năm của chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
- Số dư đầu năm	190.281.476	158.596.877
- Tăng	36.277.777	209.088.512
- Phân bổ	(111.096.672)	(177.403.913)
Số dư cuối kỳ/năm	115.462.581	190.281.476

15. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Số dư ngày 01/01/2026	Ghi nhận vào KQKD trong kỳ	Bù trừ với thuế TNDN Hoãn lại phải trả	Số dư ngày 30/09/2026
Dự phòng nợ khó đòi	1.628.175.297	(86.530.282)	-	1.541.645.015
Dự phòng BH xây lắp	1.749.407.916	(10.767.894)	-	1.738.640.022
Dự phòng trợ cấp thôi việc	394.210.000	(14.395.000)	-	379.815.000
	3.771.793.213	(111.693.176)	-	3.660.100.037

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Phải trả bên thứ ba	18.061.769.005	13.642.039.876
- Phải trả các bên liên quan	20.402.667.648	9.742.808.048
Cộng	38.464.436.653	23.384.847.924

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Ban QLDA ĐTXD & PTĐT TP Huế	6.932.198.000	9.659.468.000
- Khác	2.248.421.746	18.327.385.462
Cộng	9.180.619.746	27.986.853.462

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Cổ tức Công ty CP Xây lắp trả cổ đông	-	1.280.517.900
TỔNG CỘNG	-	1.280.517.900

* Biến động trong kỳ/năm của khoản cổ tức, lợi nhuận

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
- Số dư đầu năm	1.280.517.900	1.967.011.700
- Tăng trong kỳ/năm	30.242.878.000	-
- Chi trả trong kỳ/năm	(31.523.395.900)	(686.493.800)
Số dư cuối kỳ/ năm	-	1.280.517.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2026	Số phải nộp	Cán trừ	Số đã nộp	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	10.113.727.702	(10.029.473.884)	(84.253.818)	-
Thuế TNDN	4.008.077.323	1.874.853.348	-	(3.992.740.370)	1.890.190.301
Thuế thu nhập cá nhân	90.920.550	1.945.192.464	-	(890.701.089)	1.145.411.925
Thuế đất	-	2.116.371.189	(1.269.822.713)	(846.548.476)	-
Cộng	4.098.997.873	16.050.144.703	(11.299.296.597)	(5.814.243.753)	3.035.602.226

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Ban quản lý dự án Khu công nghiệp	41.729.297.231	41.729.297.231
- Phải trả các đội Xây dựng	1.829.042.785	2.323.694.100
- Kinh phí công đoàn	1.025.513.389	846.529.231
- Phải trả tiền đặt cọc thuê văn phòng	1.758.023.870	2.341.979.150
- Phải trả khác	5.302.168.046	3.868.176.238
TỔNG CỘNG	51.644.045.321	51.109.675.950

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2026	Vay trong năm	Trả nợ trong năm	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng Công thương	-	12.000.000.000	(7.000.000.000)	5.000.000.000
Cộng	-	12.000.000.000	(7.000.000.000)	5.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	8.693.200.112	8.971.370.534
TỔNG CỘNG	8.693.200.112	8.971.370.534

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Dự phòng 5% chờ quyết toán các CTNN	4.606.641.400	4.606.641.400
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.899.075.000	1.971.050.000
TỔNG CỘNG	6.505.716.400	6.577.691.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	262.984.370.000	10.909.765.096	58.415.512.536	332.309.647.632
Lợi nhuận trong năm	-	-	65.514.057.376	65.514.057.376
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	11.400.427.000	(11.400.427.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(4.560.171.000)	(4.560.171.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	39.444.410.000	-	(39.444.410.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	302.428.780.000	22.310.192.096	68.524.561.912	393.263.534.008
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	302.428.780.000	22.310.192.096	68.524.561.912	393.263.534.008
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	39.684.684.968	39.684.684.968
Chi trả cổ tức bằng tiền	-	-	(30.242.878.000)	(30.242.878.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	15.117.190.000	-	(15.117.190.000)	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	13.102.811.000	(13.102.811.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	(7.027.109.000)	(7.027.109.000)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	317.545.970.000	35.413.003.096	42.719.258.880	395.678.231.976

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu	126.925.010.000	39,97	120.880.973.500	39,97
Công đoàn Công ty	15.071.700.000	4,75	14.354.001.000	4,75
Vốn góp của các cổ đông khác	175.549.260.000	55,28	167.193.805.500	55,28
	<u>317.545.970.000</u>	<u>100,00</u>	<u>302.428.780.000</u>	<u>100,00</u>

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

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
- Vốn đầu tư chủ sở hữu	302.428.780.000	262.984.370.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	15.117.190.000	39.444.410.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	317.545.970.000	302.428.780.000
- Cổ tức đã chia	45.360.068.000	39.444.410.000

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	31.754.597	30.242.878
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.754.597	30.242.878
- Cổ phiếu thường	31.754.597	30.242.878
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.754.597	30.242.878
- Cổ phiếu thường	31.754.597	30.242.878
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu xây lắp	104.545.434.953	56.500.719.274
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	17.144.975.408	14.740.136.938
+ Doanh thu khác	57.252.728	-
TỔNG CỘNG	121.747.663.089	71.240.856.212
- Các khoản giảm trừ		
+ Giảm hoạt động cho thuê văn phòng	-	-
TỔNG CỘNG	-	-
- Doanh thu thuần		
+ Doanh thu xây lắp	104.545.434.953	56.500.719.274
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	17.144.975.408	14.740.136.938
+ Doanh thu tiện ích cho thuê VP	57.252.728	-
TỔNG CỘNG	121.747.663.089	71.240.856.212

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
- Giá vốn hàng xây lắp	100.687.343.948	56.757.930.768
- Giá vốn cho thuê bất động sản	7.233.024.957	5.494.706.189
TỔNG CỘNG	107.920.368.905	62.252.636.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng	9.255.368.136	5.946.128.085
- Lãi từ thu hồi vốn góp đầu tư	-	12.543.775.000
- Cổ tức lợi nhuận được chia	32.249.498.873	48.562.894.409
Cộng	41.504.867.009	67.052.797.494

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(2.221.826.509)
Cộng	-	(2.221.826.509)

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	(224.330.952)	-
Cộng	(224.330.952)	-

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
- Chi phí nhân viên	6.896.539.227	7.323.770.194
- Chi phí khấu hao	192.229.448	363.260.505
- Trích lập/hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	3.339.206.358	4.803.038.941
- Khác	4.184.560.007	3.675.137.907
Cộng	14.612.535.040	16.165.207.547

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
- Thu từ thanh lý tài sản cố định	727.272.727	5.092.593
- Thu tiện ích cho thuê văn phòng	-	2.561.844.436
- Thu khác	1.660	8.680.556
Cộng	727.274.387	2.575.617.585

8. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
- Chi phí tiện ích cho thuê văn phòng	-	2.561.844.436
- Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế	-	22.974.461
- Chi phí khác	-	1
Cộng	-	2.584.818.898

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.698.955.602	6.495.870.687
Chi phí nhân công	26.157.170.914	13.774.998.382
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.089.877.603	2.697.133.722
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.952.688.795	9.919.795.720
Chi phí bằng tiền khác	7.882.408.840	4.014.129.989
Cộng	111.781.101.754	36.901.928.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

a. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	41.671.231.492	62.088.434.398
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	37.157.875.327	57.186.063.116
Lợi nhuận từ hoạt động KD Bất động sản	4.513.356.165	4.902.371.282
Trong đó: Tổng doanh thu	17.144.975.408	14.740.136.938
Tổng chi phí	12.631.619.243	9.837.765.656
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(32.296.964.754)	(47.949.186.056)
Điều chỉnh tăng	511.000.000	939.558.353
Phạt vi phạm hành chính về thuế	-	22.974.461
Chi phí không trực tiếp sản xuất	511.000.000	513.000.000
Trích dự phòng nợ khó đòi chưa đủ điều kiện	-	403.583.892
Điều chỉnh giảm	32.807.964.754	48.888.744.409
Trợ cấp thôi việc đủ điều kiện	71.975.000	325.850.000
Nợ khó đòi đủ điều kiện	432.651.411	-
Bảo hành xây lắp đủ điều kiện	53.839.470	-
Nhận cổ tức từ các Công ty con, công ty LK	32.249.498.873	48.562.894.409
Thu nhập tính thuế	9.374.266.738	14.139.248.342
Tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành	1.874.853.348	2.832.267.278
Thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh	1.874.853.348	2.827.849.668
Thuế TNDN theo QĐ Thanh tra thuế	-	4.417.610

b. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	86.530.282	(80.716.778)
- Dự phòng BHXL chưa đủ điều kiện	10.767.894	-
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	14.395.000	65.170.000
TỔNG CỘNG	111.693.176	(15.546.778)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền

	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	15.117.190.000	39.444.410.000
Cộng	15.117.190.000	39.444.410.000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Thu nhập của các thành viên chủ chốt:

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

Giao dịch các thành viên quản lý chủ chốt:

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

b. Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Công ty con, các công ty mà Công ty đang đầu tư vốn và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

- Doanh thu với các bên liên quan khác:

Doanh thu hoạt động xây lắp	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	1.804.114.630	-
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	59.620.000	61.750.000
Cộng	1.863.734.630	61.750.000

- Giao dịch với các bên liên quan khác:

Mua hàng hóa	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	827.597.222	81.365.741
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	2.274.051.428	298.555.623
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	521.599.530	-
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	92.228.000	38.343.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng T	165.971.504.147	-
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	10.095.824.067	1.154.634.258
Cộng	179.782.804.394	1.572.898.622

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Nhận cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	1.212.000.000	1.212.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	546.338.000	-
Công ty CP VLXD Lộc Điền	-	3.040.800.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	19.443.021.873	26.714.101.409
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	477.000.000	2.226.000.000
Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	2.592.000.000	3.456.000.000
Công ty CP Frit Huế	7.867.062.000	11.800.593.000
Công ty CP Long Thọ	112.077.000	113.400.000
Cộng	32.249.498.873	48.562.894.409

Chi trả cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
	VND	VND
Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu	12.088.097.000	-
TỔNG CỘNG	12.088.097.000	-

- Số dư với các bên liên quan khác:

Phải thu ngắn hạn khách hàng	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	-	97.368.288
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	573.884.173	573.884.173
Công ty cổ phần Bê tông & Xây dựng TT Huế	-	72.262.800
TỔNG CỘNG	573.884.173	743.515.261

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Phải thu ngắn hạn khác	30/9/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuyen Huế	546.338.000	-
TỔNG CỘNG	546.338.000	-

Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuyenen 1	-	229.180.000
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	170.605.100	901.377.500
Công ty CP Gạch Tuyenen Huế	36.496.000	101.296.000
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	83.321.400	58.130.400
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	7.557.285.362	5.897.864.362
Công ty CP Kinh doanh nhà	44.616.000	44.616.000
Công ty CP PT Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	10.000.000.000	-
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	20.402.667.648	9.742.808.048

Phải trả ngắn ngắn hạn khác	30/9/2026	31/12/2025
	VND	VND
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT Khu CN	-	610.542.214
TỔNG CỘNG	-	610.542.214

2. Báo cáo bộ phận

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Cộng
	VND	VND	VND
Doanh thu bộ phận	104.602.687.681	17.144.975.408	121.747.663.089
Chi phí bộ phận	109.676.953.750	12.631.619.243	122.308.572.993
Lãi/lỗ từ HĐ kinh doanh	(5.074.266.069)	4.513.356.165	(560.909.904)
Doanh thu HĐ tài chính	41.504.867.009	-	41.504.867.009
Chi phí HĐ tài chính	-	-	-
Lãi/lỗ từ HĐ tài chính	41.504.867.009	-	41.504.867.009
Lãi/lỗ trước thuế	37.157.875.327	4.513.356.165	41.671.231.492
Thuế TNDN	972.182.115	902.671.233	1.874.853.348
Thuế TNDN hoãn lại	111.693.176	-	111.693.176
Lợi nhuận sau thuế TNDN	36.074.000.036	3.610.684.932	39.684.684.968

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Cộng
	VND	VND	VND
Doanh thu bộ phận	56.500.719.274	14.740.136.938	71.240.856.212
Chi phí bộ phận	68.412.968.153	9.837.765.656	78.250.733.809
Lãi/lỗ từ HĐ kinh doanh	(11.912.248.879)	4.902.371.282	(7.009.877.597)
Doanh thu HĐ tài chính	67.052.797.494	-	67.052.797.494
Chi phí HĐ tài chính	(2.221.826.509)	-	(2.221.826.509)
Lãi/lỗ từ HĐ tài chính	69.274.624.003	-	69.274.624.003
Lãi/lỗ trước thuế	57.186.063.116	4.902.371.282	62.088.434.398
Thuế TNDN	1.851.793.022	980.474.256	2.832.267.278
Thuế TNDN hoãn lại	(15.546.879)	-	(15.546.879)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	55.349.816.973	3.921.897.026	59.271.713.999

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính (Riêng) là số liệu trên Báo cáo tài chính (Riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng – VIETVALUES. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Riêng) và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Riêng) là số liệu trên Báo cáo tài chính (riêng) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 đã được lập bởi Công ty.

4. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

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

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

Không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính Riêng.

Người lập biểu

Lê Thị Khánh Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

TP Huế, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Tổng giám đốc



Lê Quý Định