

CÔNG TY CỔ PHẦN ILA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 126./2026/CBTT

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP ILA thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Công Ty Cổ Phần ILA**

Mã chứng khoán: ILA

Địa chỉ: 49 Đường số 5, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại liên hệ/Tel: 0782 168 168 Fax:

Email: info@ilagroup.com.vn Website: ilagroup.com.vn

Nội dung thông tin công bố:

- BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

Có ☐

Không ☒

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☒

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

Có ☒

Không ☐

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/8/2026 tại đường dẫn: <http://ilagroup.com0..vn/co-dong/danh-muc/bao-cao-tai-chinh-16.html>

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 công bố.



Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026
- Văn bản giải trình số 127/2026/ILA-CV.GT

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Hoàng Như Huế

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ILA



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	06 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 53

3005
CỔ
T
IỂM
CH V
M00
Ờ

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ILA ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần TRT được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312933227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 18/9/2014.

Công ty Cổ phần TRT chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần ILA (gọi tắt là "Công ty") theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 04/2018/NQ-HĐQT ngày 01/3/2018 và theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 12/3/2018.

Công ty Cổ phần ILA thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 19 ngày 06/8/2026 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh vật liệu;
- Thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và sản xuất linh kiện điện tử;
- Xây dựng thi công, công trình dự án.

Tên tiếng anh: ILA JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: ILA JSC.

Mã chứng khoán: ILA (Upcom).

Trụ sở chính: 49 đường số 5, Khu đô thị An Phú An Khánh, phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: 101/14 Đường số 11, Khu phố 34, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Xuân Phong	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Nhật Nguyên	Thành viên
Ông Nguyễn Viết Hoàng Dũng	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 30/6/2026)
Ông Nguyễn Minh Triều	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 30/6/2026)
Ông Lê Anh Thông	Thành viên
Ông Trần Minh Chương	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Viết Hoàng Dũng	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 30/6/2026)
Ông Nguyễn Minh Triều	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 30/6/2026)
Ông Lê Nhật Nguyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/6/2026)
Ông Võ Xuân Cường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/6/2026)

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Hoàng Như Huệ	Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Văn Phúc	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 23/4/2026)
Ông Hoàng Minh Khánh	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 10/4/2026)

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Bà Hoàng Như Huệ	Tổng Giám Đốc
------------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

5. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

5. Cam kết của Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn và làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ liên quan đến Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Theo đây, Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nên đọc cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Tập đoàn.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Thay mặt và đại diện Công ty



Hoàng Như Huế

Tổng Giám đốc

Số: A0726347-SXHN/MOORE AISC-DN6

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ILA**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần ILA** ("Công ty") và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh IX.6 - Thông tin về hoạt động liên tục trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Tập đoàn phát sinh lỗ trong 06 tháng đầu năm 2026 là 9.164.830.603 VND, dẫn đến lỗ lũy kế đến ngày 30/6/2026 là 32.486.228.357 VND, dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 âm 4.468.596.982 VND và có các khoản công nợ quá hạn chưa thanh toán. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Kết luận của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Đỗ Thị Hằng

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		215.073.301.007	210.149.788.244
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	177.742.671	1.826.217.496
1. Tiền	111		177.742.671	1.826.217.496
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.000.300.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	1.000.300.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		29.699.004.584	26.342.629.485
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	29.675.955.449	30.756.727.055
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	6.121.326.534	2.665.616.206
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	4.060.356.086	1.375.321.452
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(10.158.633.485)	(8.455.035.228)
IV. Hàng tồn kho	140		182.660.017.596	180.582.631.677
1. Hàng tồn kho	141	V.7	182.660.017.596	180.582.631.677
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.536.236.156	1.398.309.586
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	36.782.834	23.113.217
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.441.533.206	1.318.276.253
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16b	57.920.116	56.920.116
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		88.217.118.070	90.909.529.087
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.107.039.010	11.008.724.626
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	10.558.000.000	10.558.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	549.039.010	450.724.626
II. Tài sản cố định	220		21.031.726.993	25.253.402.424
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	13.494.226.993	12.188.402.424
<i>Nguyên giá</i>	222		19.483.773.485	17.387.472.237
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.989.546.492)	(5.199.069.813)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	7.537.500.000	13.065.000.000
<i>Nguyên giá</i>	228		7.537.500.000	13.065.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	17.225.441.827	-
Nguyên giá	241		17.283.052.000	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(57.610.173)	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		18.640.864.773	34.083.905.137
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.12	18.640.864.773	34.083.905.137
VII. Tài sản dài hạn khác	270		20.212.045.467	20.563.496.900
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	1.088.877.706	74.388.585
2. Lợi thế thương mại	279	V.13	19.123.167.761	20.489.108.315
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		303.290.419.076	301.059.317.331

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		136.428.179.571	124.933.042.453
I. Nợ ngắn hạn	310		98.383.658.016	85.909.255.136
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	15.709.601.471	17.683.805.247
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	29.607.349.680	22.161.986.765
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16a	1.312.280.122	1.452.531.137
4. Phải trả người lao động	315		1.042.605.360	804.175.939
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	391.356.854	282.773.955
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		7.272.728	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	3.056.194.221	154.911.932
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19a	47.256.997.580	43.369.070.161
II. Nợ dài hạn	330		38.044.521.554	39.023.787.317
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19b	13.455.653.542	15.080.338.261
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		24.039.829.002	23.492.724.432
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.20	549.039.010	450.724.624
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	166.862.239.506	176.126.274.878
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		196.414.310.000	196.414.310.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		196.414.310.000	196.414.310.000
2. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		(32.486.228.357)	(23.321.397.754)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(23.321.397.754)	3.423.357.770
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(9.164.830.603)	(26.744.755.524)
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.934.157.863	3.033.362.632
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		303.290.419.076	301.059.317.331

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Phúc

Nguyễn Văn Phúc

Hoàng Như Huê



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	28.302.893.964	63.615.416.241
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	464.370.106
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		28.302.893.964	63.151.046.135
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	27.039.820.741	54.157.129.881
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.263.073.223	8.993.916.254
6. Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.3	(887.500.000)	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		589.363	214.198.718
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	3.158.716.325	3.946.730.420
Trong đó: Chi phí đi vay	24		3.158.320.325	3.333.353.559
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	55.397.518	346.916.541
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.994.571.870	5.165.718.862
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	30		(7.832.523.127)	(251.250.851)
13. Thu nhập khác	31		502.536	16.000.244
14. Chi phí khác	32	VI.7	884.910.211	165.536.751
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(884.407.675)	(149.536.507)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(8.716.930.802)	(400.787.358)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	368.481.844
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	547.104.570	39.872.133
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(9.264.035.372)	(809.141.335)
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(9.164.830.603)	(842.441.191)
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(99.204.769)	33.299.856
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(467)	(43)
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(467)	(43)

Người lập

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Phúc

Nguyễn Văn Phúc

Hoàng Như Huế



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(8.716.930.802)	(400.787.358)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,11	2.219.055.977	2.116.820.210
Các khoản dự phòng	03		1.703.598.257	1.339.727.972
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	887.500.000	399.178.992
Chi phí đi vay	06	VI.5	3.158.320.325	3.333.353.559
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(748.456.242)	6.788.293.375
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(5.282.544.693)	(18.647.473.445)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(2.082.414.490)	2.280.480.104
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		7.915.592.299	(1.845.540.502)
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		(1.028.158.738)	77.001.249
Chi phí đi vay đã trả	14		(3.049.737.426)	(3.347.590.905)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(192.877.692)	(64.109.369)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.468.596.982)	(14.758.939.493)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.082.820.543)	(1.976.279.572)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.640.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.000.300.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	17.962.976.400
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	226.315.676
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		556.879.457	16.213.012.504

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.1	35.618.472.448	36.596.374.819
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.2	(33.355.229.748)	(45.911.333.871)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.263.242.700	(9.314.959.052)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		(1.648.474.825)	(7.860.886.041)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.826.217.496	9.901.362.743
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	177.742.671	2.040.476.702

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Phúc

Nguyễn Văn Phúc

Hoàng Như Huế



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**I.1. Thông tin về Công ty**

Công ty Cổ phần TRT được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312933227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 18/9/2014.

Công ty Cổ phần TRT chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần ILA (gọi tắt là "Công ty") theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 04/2018/NQ-HĐQT ngày 01/3/2018 và theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 12/3/2018.

Công ty Cổ phần ILA thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 19 ngày 06/8/2026 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Tên tiếng anh: ILA JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: ILA JSC.

Mã chứng khoán: ILA (Upcom).

Trụ sở chính: 49 đường số 5, Khu đô thị An Phú An Khánh, phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: 101/14 Đường số 11, Khu phố 34, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại mục I.7 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

I.2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần.

I.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, dân dụng, đường dây, trạm biến áp và các công trình xây dựng khác;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh vật liệu;
- Thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng và sản xuất linh kiện điện tử;
- Xây dựng thi công, công trình dự án.

I.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

I.5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: Không có**I.6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 6 năm 2026: 67 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 52 nhân viên).**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.7. Cấu trúc Tập đoàn

I.7.1. Tổng số các công ty con Tập đoàn có tại ngày 30/6/2026 là 02 (hai) công ty con sở hữu trực tiếp (Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn có 02 (hai) công ty con sở hữu trực tiếp).

Số lượng các công ty con được hợp nhất tại ngày 30/6/2026 là 02 (hai) công ty (Ngày 31/12/2025 là 02 (hai) công ty).

I.7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/6/2026	% Tỷ lệ lợi ích trực tiếp Công ty mẹ	% Tỷ lệ lợi ích gián tiếp Công ty mẹ	% Quyền biểu quyết Công ty mẹ
1. Công ty Cổ phần ILA E&C <i>Địa chỉ: 101/14 Đường Số 11, Khu Phố 34, Phường Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.</i> <i>Hoạt động kinh doanh chính: Bán buôn kim loại và quặng kim loại, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, xây dựng thi công, công trình dự án.</i>	98,00%	0,00%	98,00%
2. Công ty Cổ phần Khoáng sản ILA <i>Địa chỉ: 129 Tăng Bạt Hổ, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.</i> <i>Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.</i>	98,00%	0,00%	98,00%

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

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026.

Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa hai thông tư, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này không hoàn toàn so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước. Tập đoàn không thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu kỳ trước. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc thay đổi thông tư đã được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

I.9. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn tiếp tục hoạt động liên tục. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Giám đốc đã xác định có một số yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên, trên cơ sở các kế hoạch đã được xây dựng và đang triển khai, Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn vẫn có khả năng tiếp tục hoạt động liên tục. Các yếu tố không chắc chắn trọng yếu và các biện pháp xử lý của Tổng Giám đốc được trình bày tại Thuyết minh số IX.6. "Thông tin hoạt động liên tục" của Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**II.1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho cùng một kỳ kế toán và có cùng ngày kết thúc kỳ kế toán.

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam (VND).

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm, Tập đoàn không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**III.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

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

Tập đoàn xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần ILA và các công ty con cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi công ty mẹ 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. Thường đi kèm việc công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty mẹ.

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn;

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ; Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Việc áp dụng phương pháp mua được bắt đầu từ ngày mua, là ngày mà bên mua đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với bên bị mua. Chi phí mua được ghi nhận theo Giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến một giao dịch hợp nhất kinh doanh cụ thể thì không được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh, mà được ghi nhận là chi phí trong kỳ phát sinh.

Sau ngày mua, nếu các tài sản của công ty con tại ngày mua (có giá trị hợp lý khác biệt so với giá trị ghi sổ) được khấu hao, thanh lý hoặc bán thì phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ được coi là đã thực hiện và được điều chỉnh vào:

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với phần sở hữu của cổ đông mẹ;
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát.

Khi Tập đoàn tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tình hình hợp nhất hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như: Hợp nhất kinh doanh có thể sẽ dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con, trong đó bên mua sẽ là công ty mẹ và bên bị mua sẽ là công ty con; Một doanh nghiệp có thể mua cổ phần của một doanh nghiệp khác; mua tất cả tài sản thuần của một doanh nghiệp khác, gánh chịu các khoản nợ của một doanh nghiệp khác; mua một số tài sản thuần của một doanh nghiệp khác để cùng hình thành nên một hoặc nhiều hoạt động kinh doanh; Hợp nhất kinh doanh có thể bao gồm việc thành lập một doanh nghiệp mới để kiểm soát các doanh nghiệp tham gia hợp nhất hoặc các tài sản thuần đã được chuyển giao, hoặc tái cơ cấu một hoặc nhiều doanh nghiệp tham gia hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ (lợi thế thương mại âm) được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)***Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)***

Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện dần đều qua các năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

Nếu sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu (không ghi nhận như lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ). Trong trường hợp này, công ty mẹ không thực hiện việc ghi nhận tài sản thuần của công ty con theo giá trị hợp lý như tại thời điểm kiểm soát công ty con.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư kể từ ngày mua. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ bán công ty tương ứng.

Nghị quyết và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý. Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

IV.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn.

IV.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn mà Tập đoàn có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm thu lãi. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch), có điều chỉnh chiết khấu, phụ trội hoặc lãi nhận trước phát sinh tại thời điểm mua. Sau ghi nhận ban đầu theo giá gốc, các khoản đầu tư được xác định theo giá trị phân bổ. Chiết khấu, phụ trội được phân bổ vào doanh thu tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc lãi suất thực tế, áp dụng nhất quán phương pháp đã lựa chọn cho từng loại khoản đầu tư.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận trước được phân bổ dần; lãi nhận sau/định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại ngày báo cáo, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

IV.4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Tập đoàn từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Tập đoàn bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian. Khoản mục này cũng bao gồm các khoản phải thu của bên nhận thầu xây dựng cơ bản đối với bên giao thầu về khối lượng công việc đã hoàn thành.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Tập đoàn thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Tập đoàn đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, sản phẩm dở dang, sản phẩm, hàng hóa.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng hóa, nguyên vật liệu: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí vật tư, nhân công và các chi phí dịch vụ thuê ngoài phát sinh trong quá trình thực hiện xây dựng các công trình.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền quyền.

Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dự phòng đã ghi nhận.

IV.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang**IV.6.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình**

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang (tiếp theo)**IV.6.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình (tiếp theo)**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng bao gồm giá trị quyết toán công trình hoặc giá thành thực tế cộng với các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng; lệ phí trước bạ (nếu có) và chi phí đi vay liên quan trực tiếp được vốn hóa theo quy định hiện hành. Trường hợp tài sản đã đưa vào sử dụng nhưng chưa quyết toán, nguyên giá được ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán. Các khoản lãi nội bộ và các chi phí không hợp lý hoặc vượt mức bình thường không được tính vào nguyên giá.

IV.6.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Chi phí giai đoạn nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Chi phí giai đoạn triển khai được vốn hóa khi thỏa mãn điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình, nếu không được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp không phân biệt được giữa hai giai đoạn, toàn bộ chi phí được ghi nhận vào chi phí và không được vốn hóa hồi tố.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì nguyên giá TSCĐ là số tiền Tập đoàn đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;

IV.6.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSDT)

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan), hoặc thuê tài chính theo quy định hiện hành. Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn thuyết minh giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trên cơ sở thông tin thị trường hoặc các phương pháp định giá phù hợp. Trường hợp không thể xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy, Công ty thuyết minh rõ lý do trong Báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

Khi có bằng chứng về việc giảm giá, Tập đoàn ghi nhận tổn thất bằng cách điều chỉnh giảm nguyên giá và ghi nhận vào giá vốn; Trường hợp giá trị phục hồi, được ghi tăng nhưng không vượt quá giá gốc ban đầu.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang (tiếp theo)**IV.6.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang**

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới, sửa chữa, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo TSCĐ) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

IV.6.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Tập đoàn áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Tập đoàn.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 08 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	05 năm
BĐSĐT cho thuê	50 năm
TSCĐ vô hình	

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

IV.7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Công cụ, dụng cụ phân bổ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

IV.8. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Tập đoàn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.8. Nguyên tắc kế toán phải trả (tiếp theo)

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Tập đoàn đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký quỹ, ký cược và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản chênh lệch giá phát sinh trong giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính hoặc thuê hoạt động. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

IV.9. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Tập đoàn có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động hoặc quy chế của Tập đoàn để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Tập đoàn. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Tập đoàn.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

IV.10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

IV.11. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả phản ánh các khoản nợ phải trả hiện tại của Tập đoàn phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra mà công ty có nghĩa vụ thanh toán trong tương lai và có thể ước tính được một cách đáng tin cậy về giá trị nghĩa vụ đó.

Khoản dự phòng phải trả ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại phát sinh từ sự kiện đã xảy ra; Việc thanh toán nghĩa vụ nợ có khả năng làm giảm sút lợi ích kinh tế; Giá trị nghĩa vụ nợ được ước tính một cách đáng tin cậy.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.11. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả (tiếp theo)

Khoản dự phòng phải trả được ghi nhận theo giá trị ước tính hợp lý nhất của chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ tại thời điểm lập báo cáo tài chính và được xem xét, điều chỉnh tại từng kỳ kế toán phù hợp với giá trị ước tính thực tế. Khoản dự phòng chỉ được sử dụng để bù đắp các chi phí liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ đã ghi nhận. Tập đoàn không ghi nhận dự phòng đối với các khoản lỗ hoạt động trong tương lai, trừ trường hợp hợp đồng có rủi ro lớn theo quy định.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn:

Dự phòng hoàn nguyên môi trường được ghi nhận đối với nghĩa vụ phục hồi, cải tạo môi trường phát sinh từ hoạt động sản xuất, khai thác hoặc đầu tư của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. Khoản dự phòng được xác định trên cơ sở chi phí ước tính cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tại thời điểm lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh hoặc nguyên giá tài sản liên quan tùy theo bản chất của nghĩa vụ.

IV.12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng và vay từ các bên liên quan phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tập đoàn. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Tập đoàn không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, giá trị nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn như phí bảo lãnh và phí cam kết tín dụng. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

IV.14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Tập đoàn theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát: Là một phần tài sản thuần và kết quả hoạt động thuần của công ty con được xác định tương ứng cho phần lợi ích không do Công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con khác. Chỉ tiêu này được xác định và trình bày độc lập trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, không ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính của các công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

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

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng: Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ghi trong hợp đồng; Các khoản điều chỉnh tăng/giảm; Tiền thưởng; Các khoản bồi thường hoặc thanh toán khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu; và xác định được một cách đáng tin cậy. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy kết quả hợp đồng, doanh thu chỉ ghi nhận tương ứng với phần chi phí có khả năng thu hồi; Chi phí phát sinh ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

IV.16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí phát sinh của hàng hóa, vật tư xuất bán và chi phí khác đã cung cấp trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

IV.17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

IV.18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Tập đoàn. Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí dịch vụ mua ngoài chủ yếu là chi phí vận chuyển,....

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

IV.19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

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

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

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

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các nghĩa vụ thuế của Tập đoàn được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Tập đoàn có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

IV.20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

IV.21. Bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những Tập đoàn liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

IV.22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

IV.23. Ước tính kế toán

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

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

IV.24. Các khoản mục không có số dư

Các khoản mục quy định trong Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 không được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này là các khoản mục không có số dư.

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

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng

	30/6/2026	01/01/2026
Tiền mặt	107.561.236	1.109.816.985
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	70.181.435	716.400.511
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	31.182.024	31.180.469
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín	15.215.473	163.050
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	15.402.251	648.294.040
Khác	8.381.687	36.762.952
Cộng	177.742.671	1.826.217.496

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (xem thuyết minh chi tiết trang 45).**V.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng là bên liên quan (xem thuyết minh số IX.3)	-	-	4.181.588.854	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	19.880.213.749	(6.206.504.353)	20.118.176.748	(5.312.518.117)
Công ty TNHH MTV Granite Thạch Phát	482.688.400	-	-	-
Các khách hàng khác	9.313.053.300	(3.005.768.647)	6.456.961.453	(2.539.237.111)
Cộng	29.675.955.449	(9.212.273.000)	30.756.727.055	(7.851.755.228)

Việc trích lập và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện căn cứ trên tuổi nợ, khả năng thanh toán của khách hàng và đánh giá của Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính. Tổng Giám đốc thường xuyên rà soát tình hình công nợ và khả năng thu hồi các khoản phải thu để thực hiện trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

V.4. Trả trước cho người bán

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	6.121.326.534	(745.360.485)	2.665.616.206	(603.280.000)
Công ty TNHH Đại Phúc	1.299.709.782	-	1.299.709.782	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển DNC	2.844.019.859	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.977.596.893	(745.360.485)	1.365.906.424	(603.280.000)
b. Dài hạn	10.558.000.000	-	10.558.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (*)	10.558.000.000	-	10.558.000.000	-
Cộng	16.679.326.534	(745.360.485)	13.223.616.206	(603.280.000)

(*) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà để mua quyền sử dụng đất nền trong dự án khu đô thị An Phú An Khánh, TP. Thủ Đức (nay là TP. Hồ Chí Minh). Đến ngày 30/6/2026, Công ty đã nhận bàn giao tài sản, tuy nhiên Tập đoàn đánh giá thời gian hoàn thành hồ sơ pháp lý sẽ dài hơn chu kỳ kinh doanh thông thường. Do đó, Tập đoàn đã trình bày khoản ứng trước này sang dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Phải thu khác

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	4.060.356.086	(201.000.000)	1.375.321.452	-
Tạm ứng	509.019.000	-	1.060.000.000	-
Phải thu tạm ứng là bên liên quan (xem thêm thuyết minh số IX.3)	300.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	2.992.395.564	-	45.500.000	-
Phải thu khác	258.941.522	(201.000.000)	269.821.452	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Xuất nhập khẩu Hồng Phát	201.000.000	(201.000.000)	201.000.000	-
Đối tượng khác	57.941.522	-	68.821.452	-
b. Dài hạn	549.039.010	-	450.724.626	-
Ký cược, ký quỹ (*)	549.039.010	-	450.724.626	-
Cộng	4.609.395.096	(201.000.000)	1.826.046.078	-

(*) Đây là khoản tiền nộp cho Quỹ bảo vệ môi trường tỉnh Gia Lai để ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác khoáng sản tại mỏ đá Núi Trãi của Công ty.

V.6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trình bày chi tiết trang số 46 - 47).

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Hàng tồn kho

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.370.665.127	-	3.976.273.243	-
Công cụ, dụng cụ	240.357.018	-	753.612.240	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	172.668.857.436	-	171.349.949.691	-
Chi phí mua, cấp quyền khai thác và phí thuê đất (*)	126.606.578.764	-	128.628.102.511	-
Cung cấp thi công theo hợp đồng 0582/2021/HĐTC/HTI-ILA ngày 15/10/2021	10.263.333.409	-	10.263.333.409	-
Cung cấp thi công theo hợp đồng 0583/2021/HĐTC/ID-ILA ngày 15/10/2021	6.687.975.138	-	6.687.975.138	-
Cung cấp thi công theo hợp đồng 0175/2021/HĐTC/ID-VK ngày 29/3/2021	5.029.883.078	-	5.029.883.078	-
Các chi phí thi công trình khác	22.802.284.063	-	20.740.655.555	-
Khác	1.278.802.984	-	-	-
Thành phẩm	5.236.454.566	-	589.722.155	-
Hàng hoá	3.143.683.449	-	3.913.074.348	-
Cộng	182.660.017.596	-	180.582.631.677	-

(*) Là chi phí mua, cấp quyền khai thác và phí thuê đất, với giá trị tại ngày 30/06/2026 là: 126.606.578.764 VND (tại ngày 01/01/2026 là: 128.628.102.511 VND), đang được dùng để thế chấp bảo đảm cho các khoản vay dài hạn tại các Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng thế chấp số CLC-25679-6937633-HDTC-01 ngày 30/08/2024. Tổng Giám đốc đánh giá việc sử dụng tài sản bảo đảm không ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn. (xem thêm thuyết minh V.19).

V.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	36.782.834	23.113.217
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	21.876.962	23.113.217
Khác	14.905.872	-
b. Dài hạn	1.088.877.706	74.388.585
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.084.814.206	62.615.602
Khác	4.063.500	11.772.983
Cộng	1.125.660.540	97.501.802

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (xem trình bày chi tiết tại trang số 48).

V.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	13.065.000.000	13.065.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(5.527.500.000)	(5.527.500.000)
Số dư cuối kỳ	7.537.500.000	7.537.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	13.065.000.000	13.065.000.000
Số dư cuối kỳ	7.537.500.000	7.537.500.000

(*) Trong đó bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD360306 của thửa đất số 792 thuộc tờ bản đồ số 21 cấp ngày 28 tháng 12 năm 2022, địa điểm phường Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, nguyên giá là 7.537.500.000 VND. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xem thêm thuyết minh V.19).

V.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà và Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	17.283.052.000	17.283.052.000
Số dư cuối kỳ	17.283.052.000	17.283.052.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	-	-
Khấu hao trong kỳ	57.610.173	57.610.173
Số dư cuối kỳ	57.610.173	57.610.173
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	17.225.441.827	17.225.441.827

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 17.225.441.827 VND (xem thêm thuyết minh V.19).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán 06 tháng năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này (hoặc chưa có điều kiện để thực hiện).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm tài sản - Căn hộ K17 (*)	8.209.449.700	8.209.449.700	25.492.501.700	25.492.501.700
Đầu tư xây dựng hạ tầng tại Mỏ đá Núi Trãi (**)	8.111.270.775	8.111.270.775	6.313.819.108	6.313.819.108
Đầu tư xây dựng cơ bản - Xây dựng nền số 175 đường số 5 khu A khu đô thị mới An Phú An Khánh, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh (nay là Phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh)	2.277.584.329	2.277.584.329	2.277.584.329	2.277.584.329
Khác	42.559.969	42.559.969	-	-
Cộng	18.640.864.773	18.640.864.773	34.083.905.137	34.083.905.137

(*) Là khoản mua sắm nhà ở dự án KDC Hưng Thịnh (tên thương mại: Richmond Quy Nhơn), phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) với mục đích sử dụng làm văn phòng hoặc cho thuê.

(**) Chi phí thi công hạng mục Công trình phụ của công trình Mỏ đá Núi Trãi (bao gồm thi công các tuyến đường đất nội bộ từ ngoài mỏ vào các vị trí khai thác, hệ thống bãi chứa, bãi nghiền sàng, kè đá chẻ cùng cụm công trình phụ trợ gồm văn phòng làm việc và nhà kho) tại thôn Hưng Mỹ, xã Ngô Mỹ, tỉnh Gia Lai.

V.13. Lợi thế thương mại (LTTM)

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Biến động về của lợi thế thương mại trong kỳ như sau:		
Số đầu kỳ	20.489.108.315	23.220.989.424
Phân bổ trong kỳ	(1.365.940.554)	(1.365.940.554)
Số cuối kỳ	19.123.167.761	21.855.048.870

V.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Hòa Phát Land	5.819.762.421	5.819.762.421
Công ty TNHH Lê Anh Investment	2.058.548.881	2.058.548.881
Các nhà cung cấp khác	7.831.290.169	9.805.493.945
Cộng	15.709.601.471	17.683.805.247
Số nợ quá hạn chưa thanh toán cho người bán	30/6/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Lê Anh Investment	2.058.548.881	2.058.548.881
Các nhà cung cấp khác	1.183.483.199	1.183.483.199
Cộng	3.242.032.080	3.242.032.080

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh số IX.3)	3.500.976.082	-
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	11.858.726.829	13.148.573.661
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Center	2.022.422.348	2.575.946.079
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng INDEC	4.785.906.102	4.785.906.102
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	5.877.325.360	-
Khách hàng khác	1.561.992.959	1.651.560.923
Cộng	29.607.349.680	22.161.986.765

V.16. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

a. Phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2026
Ngắn hạn	1.452.531.137	2.393.895.554	2.534.146.569	1.312.280.122
Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	288.387.656	1.155.882.778	1.092.640.048	351.630.386
Thuế thu nhập doanh nghiệp	192.877.692	-	192.877.692	-
Thuế thu nhập cá nhân	105.371.853	205.965.662	120.973.617	190.363.898
Thuế tài nguyên	195.526.000	732.680.190	324.857.850	603.348.340
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	85.536.000	-	85.536.000	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	584.831.936	299.366.924	717.261.362	166.937.498
Cộng	1.452.531.137	2.393.895.554	2.534.146.569	1.312.280.122

b. Phải thu

Chỉ tiêu	01/01/2026	Phát sinh tăng trong kỳ	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	30/6/2026
Ngắn hạn	56.920.116	1.000.000	-	57.920.116
Thuế TNDN nộp thừa	56.920.116	-	-	56.920.116
Thuế khác nộp thừa	-	1.000.000	-	1.000.000
Cộng	56.920.116	1.000.000	-	57.920.116

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn dự kiến thu hồi hoặc thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật thuế và các thỏa thuận liên quan (nếu có).

Tổng Giám đốc đánh giá việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế của Tập đoàn phù hợp với các quy định hiện hành. Tuy nhiên, việc áp dụng pháp luật thuế phụ thuộc vào cách hiểu và diễn giải của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Do đó, số thuế quyết toán cuối cùng có thể khác với số liệu hiện đang được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế GTGT: Áp dụng phương pháp khấu trừ, thuế suất phổ biến từ 8% và 10% theo quy định hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất thông thường là 20%, trừ trường hợp được hưởng ưu đãi thuế.

Thuế thu nhập cá nhân: Được khấu trừ, kê khai và nộp thay người lao động theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Thuế bảo vệ môi trường: Được xác định theo mức thu tuyệt đối trên đơn vị hàng hóa thuộc đối tượng chịu thuế theo quy định của Luật Thuế bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.16. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

Thuế tài nguyên: Được xác định sản lượng tài nguyên từ lượng tài nguyên thực tế khai thác trong kỳ trên đơn vị sản phẩm thuộc đối tượng chịu thuế theo quy định của Luật Thuế tài nguyên và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

Tiền thuê đất: Các nghĩa vụ tài chính về đất bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản phí, lệ phí liên quan được xác định theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật thuế hiện hành.

Lệ phí môn bài: Được xác định theo mức vốn điều lệ hoặc vốn đầu tư ghi nhận theo quy định hiện hành.

Các loại thuế, phí và lệ phí khác: Được xác định và kê khai theo các quy định pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

V.17. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi phí lãi vay phải trả

30/6/2026

01/01/2026

391.356.854

282.773.955

Cộng**391.356.854****282.773.955****V.18. Phải trả ngắn hạn khác**

30/6/2026

01/01/2026

Kinh phí công đoàn

6.454.208

6.454.208

Các khoản bảo hiểm xã hội

153.972.884

145.632.500

Phải trả khác các bên liên quan (xem thêm thuyết minh IX.3)

1.457.700.000

-

Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Phú Bảo

1.270.000.000

-

Nhận ký quỹ, ký cược

48.000.000

-

Phải trả khác

120.067.129

2.825.224

Cộng**3.056.194.221****154.911.932****V.19. Vay và nợ thuê tài chính (Xem trình bày chi tiết trang số 49 - 53).****V.20. Dự phòng phải trả dài hạn**

30/6/2026

01/01/2026

Dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường

549.039.010

450.724.624

Cộng**549.039.010****450.724.624****Tăng giảm dự phòng nợ phải trả - chi tiết phát sinh như sau:****Dài hạn**

Số đầu kỳ

450.724.624

Tăng do trích lập

98.314.386

Số cuối kỳ

549.039.010

Nghĩa vụ hoàn nguyên môi trường, thu dọn và hoàn trả mặt bằng

Theo các quy định pháp luật hiện hành và các cam kết trong giấy phép khai thác hoặc các văn bản pháp lý liên quan, Tập đoàn có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ hoàn nguyên môi trường, thu dọn công trình và hoàn trả mặt bằng sau khi kết thúc hoạt động khai thác.

Tại ngày 30/6/2026, Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá các nghĩa vụ liên quan trên cơ sở hiện trạng thực tế, thời gian khai thác còn lại và các yêu cầu kỹ thuật trong việc thực hiện cải tạo, phục hồi môi trường. Tổng giá trị nghĩa vụ hoàn nguyên môi trường được ước tính đến ngày 30/6/2026 là: 549.039.010 VND (01/01/2026: 450.724.624 VND).

Giá trị nghĩa vụ nêu trên được xác định trên cơ sở các giả định và ước tính hiện có tại ngày lập báo cáo tài chính. Các thay đổi về quy định pháp luật, điều kiện môi trường, đơn giá nhân công, vật tư hoặc phương án kỹ thuật có thể làm thay đổi giá trị nghĩa vụ thực tế trong tương lai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu

V.21. 1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025				
Số dư tại 01/01/2025	196.414.310.000	3.423.357.770	4.687.148.711	204.524.816.481
Lãi/lỗ trong kỳ	-	(842.441.191)	33.299.856	(809.141.335)
Điều chỉnh do thoái vốn	-	-	(1.084.914.572)	(1.084.914.572)
Số dư tại 30/6/2025	196.414.310.000	2.580.916.579	3.635.533.995	202.630.760.574
Số dư tại 01/01/2026	196.414.310.000	(23.321.397.754)	3.033.362.632	176.126.274.878
Lỗ trong kỳ	-	(9.164.830.603)	(99.204.769)	(9.264.035.372)
Số dư tại 30/6/2026	196.414.310.000	(32.486.228.357)	2.934.157.863	166.862.239.506

V.21. 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/6/2026	01/01/2026
Ông Võ Xuân Phong	20,23%	39.734.060.000	29.734.060.000
Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh	21,05%	41.346.680.000	-
Cổ đông khác	58,72%	115.333.570.000	166.680.250.000
Cộng	100,00%	196.414.310.000	196.414.310.000
		06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025

V.21. 3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	196.414.310.000	196.414.310.000
Vốn góp cuối kỳ	196.414.310.000	196.414.310.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

V.21. 4. Cổ phiếu	30/6/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	19.641.431	19.641.431
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	19.641.431	19.641.431
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	19.641.431	19.641.431
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất**Tài sản của doanh nghiệp sử dụng để cầm cố, thế chấp**

Loại tài sản	Giá gốc (VNĐ)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
1 Xe nâng nhãn hiệu JINGONG biển kiểm soát 77LA-0811	1.593.108.123	Khoản vay dài hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 30/08/2031
Quyền khai thác mỏ đá tại núi Đá Trãi, xã Cát Hưng, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định	26.243.096.049	Khoản vay dài hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 30/08/2031
1 Máy cưa dây bằng dây cưa, mode: MWQ-ZL75E-12YJ, hiệu VTM + 1 Máy hàn 380V	360.005.562	Khoản vay dài hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 30/08/2031
1 Máy cưa đá mode YKZ 1360/1900-3600, hiệu SHUINAN	660.534.838	Khoản vay dài hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 30/08/2031
2 Máy xẻ đĩa chum -2200	1.129.666.670	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 02/10/2026
Dây chuyền nghiền đá công suất 75T/h	2.466.553.490	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 02/10/2026
2 Máy cưa đá SQC/PC-2500	1.148.333.338	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 02/10/2026
3 Máy cưa đá nhãn hiệu JULUN, Model SQC/PC-2200, Power 55Kw	1.927.032.252	Khoản vay ngắn hạn và dài hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 30/08/2031
1 Máy cắt cầu CNC, model: VTT-350-1, công suất: 15kW, điện áp: 380V/50Hz, hiệu VTTECH	269.166.668	Khoản vay ngắn hạn và dài hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 30/08/2031
1 Máy cưa đá, Model SQC/PC- 2200, Hiệu JULUN	648.929.166	Khoản vay ngắn hạn và dài hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 30/08/2031

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản của doanh nghiệp sử dụng để cầm cố, thế chấp

Loại tài sản	Giá gốc (VNĐ)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
1 Máy cưa đá, Model: V600-4D, Hiệu: VTM	337.059.142	Khoản vay ngắn hạn và dài hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 30/08/2031
Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	1.000.000.000	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 02/6/2027
Thửa đất số 792 tờ bản đồ số 21	7.537.500.000	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Phú Yên	Đến 14/01/2027
Nhà ở liên kế kết hợp thương mại số K-15 thuộc dự án KDC Hưng Thịnh (tên thương mại: Richmond Quy Nhơn)	8.641.526.000	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Phú Yên	Đến 14/01/2027
Nhà ở liên kế kết hợp thương mại số K-16 thuộc dự án KDC Hưng Thịnh (tên thương mại: Richmond Quy Nhơn)	8.641.526.000	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 14/01/2027
Xe ô tô Toyota mang biển số 51K-293.86, giấy đăng ký xe là 50128663	622.672.221	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	Đến 24/5/2027
Cộng	63.226.709.519			

Trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm, Tập đoàn vẫn được quyền quản lý, sử dụng và khai thác các tài sản này theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc sử dụng các tài sản bảo đảm cho các giao dịch khác phải được sự chấp thuận của bên nhận bảo đảm theo quy định của hợp đồng.

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

VI.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa	15.621.049.070	42.642.511.003
Doanh thu xây dựng	7.346.902.858	18.915.559.178
Doanh thu sản phẩm khai thác	4.350.253.483	1.727.728.948
Doanh thu cung cấp dịch vụ	984.688.553	329.617.112
Cộng	28.302.893.964	63.615.416.241

Doanh thu đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.3.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.2. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn của hàng hóa đã bán	14.873.696.121	39.073.432.957
Giá vốn công trình xây dựng	8.647.281.770	13.990.207.766
Giá vốn sản phẩm khai thác	3.518.842.850	1.093.489.158
Cộng	27.039.820.741	54.157.129.881

Giá vốn hàng bán đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.3.

VI.3. Lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	4.640.000.000	-
2. Giá trị còn lại của BĐSĐT	5.527.500.000	-
Lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT (1-2)	(887.500.000)	-

Trong kỳ, Tập đoàn thực hiện chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số CC 481137, phường Trường Thạnh, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Phường Long Phước, thành phố Hồ Chí Minh), Theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số: 003479 ký ngày 12/03/2026. Lỗ từ hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT được xác định trên cơ sở chênh lệch giữa doanh thu chuyển nhượng với giá trị còn lại của tài sản và các chi phí trực tiếp liên quan đến giao dịch. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Giám đốc đánh giá không có nghĩa vụ trọng yếu phát sinh liên quan đến các giao dịch chuyển nhượng đã ghi nhận.

VI.4. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền vay	3.158.320.325	3.333.353.559
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư tài chính	-	613.376.861
Khác	396.000	-
Cộng	3.158.716.325	3.946.730.420

Các khoản chi phí hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh IX.3.

VI.5. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí cho nhân viên	-	91.648.470
Chi phí vật liệu, bao bì	-	81.577.800
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	29.056.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	128.735.430
Chi phí bằng tiền khác	55.397.518	15.898.701
Cộng	55.397.518	346.916.541

Các khoản chi phí bán hàng từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh IX.3.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	1.054.150.618	1.351.966.668
Chi phí vật liệu quản lý	12.839.025	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	30.013.842	30.634.869
Chi phí khấu hao tài sản cố định	104.799.783	317.630.556
Phân bổ lợi thế thương mại	1.365.940.554	1.365.940.554
Thuế, phí và lệ phí	12.473.503	85.502.939
Dự phòng phải thu khó đòi	1.703.598.257	1.339.727.972
Chi phí dịch vụ mua ngoài	526.398.425	585.843.206
Chi phí bằng tiền khác	184.357.863	88.472.098
Cộng	4.994.571.870	5.165.718.862

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.3.

VI.7. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí không có hóa đơn	569.188.072	-
Mua tài sản cũ của cá nhân	200.000.000	-
Chi phí phạt, chậm nộp thuế	52.481.577	161.872.172
Các khoản chi phí khác	63.240.562	3.664.579
Cộng	884.910.211	165.536.751

Các khoản chi phí khác từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.3.

VI.8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.884.119.165	32.206.201.646
Chi phí nhân công	4.390.163.123	3.907.442.551
Chi phí khấu hao tài sản cố định	955.198.575	2.105.427.514
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.014.179.059	5.873.104.688
Chi phí dự phòng	1.703.598.257	896.911.972
Chi phí công trình	6.973.872.867	13.927.499.816
Chi phí khác bằng tiền	168.659.083	753.177.097
Cộng	32.089.790.129	59.669.765.284

VI.9. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	547.104.570	39.872.133
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	547.104.570	39.872.133

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.164.830.603)	(842.441.191)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(9.164.830.603)	(842.441.191)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	19.641.431	19.641.431
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(467)	(43)

VI.11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(9.164.830.603)	(842.441.191)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(9.164.830.603)	(842.441.191)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	19.641.431	19.641.431
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	19.641.431	19.641.431
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(467)	(43)

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Tập đoàn chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

VII.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Tập đoàn. Tập đoàn quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

1.2. Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

1.3. Rủi ro về bất động sản

Tập đoàn đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

VII.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Tập đoàn không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Tập đoàn quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng Giám đốc đánh giá rằng Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

VII.4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ

Tập đoàn quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**VIII.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	35.618.472.448	36.596.374.819

VIII.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(33.355.229.748)	(45.911.333.871)

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**IX.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Tại ngày 30/6/2026, Tập đoàn không có khoản nợ tiềm tàng hoặc cam kết tài chính trọng yếu nào cần phải công bố.

IX.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế từ ngày 30/6/2026 cho đến ngày phê duyệt Bản thuyết minh này yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

IX.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Tại ngày 30/6/2026, chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính của Tập đoàn trình bày như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh	Công ty bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Ông Võ Xuân Phong	Chủ tịch HĐQT
Bà Hoàng Như Huệ	Tổng Giám đốc
Bà Lê Thùy Trang	Vợ của Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Phúc	Kế toán trưởng

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3. a. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

IX.3. a.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tiền thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.115.400.113	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vĩnh Khánh	18.115.400.113	-
2. Tiền thu từ đi mượn	3.908.500.000	18.200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vĩnh Khánh	610.000.000	-
Ông Võ Xuân Phong	3.298.500.000	18.200.000.000
3. Tiền trả từ đi mượn	2.450.800.000	9.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vĩnh Khánh	610.000.000	-
Ông Võ Xuân Phong	1.840.800.000	9.400.000.000
4. Tiền thu cọc	-	1.668.000.002
Ông Võ Xuân Phong	-	1.668.000.002
5. Tiền chi trả khoản vay	300.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh	300.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

IX.3. b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Số dư tại ngày	
	30/6/2026	01/01/2026
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	4.181.588.854
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vĩnh Khánh	-	4.181.588.854
2. Phải thu ngắn hạn khác	300.000.000	-
Bà Hoàng Như Huế	300.000.000	-
Ứng trước tiền lương (*)	300.000.000	-
(*) Trong kỳ, Tập đoàn ứng trước 12 tháng tiền lương cho Bà Hoàng Như Huế - Tổng Giám đốc với tổng số tiền tạm ứng là 600.000.000 VND. Số dư tiền lương ứng trước còn lại tại ngày 30/6/2026 là 300.000.000 VND.		
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.500.976.082	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vĩnh Khánh	3.500.976.082	-
4. Phải trả ngắn hạn khác	1.457.700.000	-
Ông Võ Xuân Phong	1.457.700.000	-
Mượn tiền	1.457.700.000	-
5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	700.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh Anh	700.000.000	1.000.000.000

IX.3. c. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt của Tập đoàn

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và kế toán trưởng:			06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập		
Ông Võ Xuân Phong	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Thu nhập tại các công ty con	197.123.542	93.480.000
Ông Lê Nhật Nguyên	Thành viên Hội đồng Quản trị	Lương	100.557.340	53.725.002
Bà Hoàng Như Huế	Tổng Giám đốc	Lương	333.333.335	-
Ông Đặng Xuân Hữu	Tổng Giám đốc đến ngày 05/12/2025	Lương	-	126.370.406
Ông Nguyễn Văn Phúc	Kế toán trưởng	Lương	45.000.000	78.721.387
Ông Hoàng Minh Khánh	Kế toán trưởng đến ngày 10/4/2026	Lương	15.902.778	-

IX.3. d. Cam kết bảo lãnh bên liên quan

Tại 30/6/2026, ông Võ Xuân Phong và bà Lê Thùy Trang có dùng tài sản cá nhân của mình để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng số CLC-70427-01 ngày 14/01/2026 và hợp đồng số CLC-58766-01 ngày 02/10/2025 của Công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Phú Yên (xem thêm thuyết minh số V.19).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

IX.3. e. Khoản đầu tư góp vốn vào bên liên quan được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Công ty dùng toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Khoáng sản ILA để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp số CLC-25679-6937633-HDTC-02 ngày 30/08/2024 của Công ty tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Phú Yên (xem thêm thuyết minh V.19).

IX.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy, báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

IX.4. 1. Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

IX.4. 1.a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Thương mại, Xây dựng, Khai thác và Dịch vụ. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Thương mại	15.621.049.070	14.873.696.121	747.352.949
Xây dựng	7.346.902.858	8.647.281.770	(1.300.378.912)
Khai thác	4.350.253.483	3.518.842.850	831.410.633
Dịch vụ	984.688.553	-	984.688.553
Cộng	28.302.893.964	27.039.820.741	1.263.073.223

IX.4. 1.b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Thương mại, Xây dựng, Khai thác và Dịch vụ. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Thương mại	42.178.140.897	39.073.432.957	3.104.707.940
Xây dựng	18.915.559.178	13.990.207.766	4.925.351.412
Khai thác	1.727.728.948	1.093.489.158	634.239.790
Dịch vụ	329.617.112	-	329.617.112
Cộng	63.151.046.135	54.157.129.881	8.993.916.254

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.5. Thông tin so sánh

Trình bày số liệu so sánh đầu năm

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 được trình bày do Tổng Giám đốc phân loại lại để phù hợp hơn bản chất của các khoản mục như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026		Chênh lệch do các điều chỉnh
		Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	
Trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ				
1. Phải thu ngắn hạn khác	135	1.826.046.078	1.375.321.452	450.724.626
2. Phải thu dài hạn khác	215	-	450.724.626	(450.724.626)
3. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	450.724.624	-	450.724.624
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	-	450.724.624	(450.724.624)

IX.6. Thông tin về hoạt động liên tục

Tập đoàn phát sinh lỗ trong 06 tháng đầu năm 2026 là 9.164.830.603 VND, dẫn đến lỗ lũy kế đến ngày 30/6/2026 là 32.486.228.357 VND, dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 âm 4.468.596.982 VND và có các khoản công nợ quá hạn chưa thanh toán. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên, Tổng Giám đốc Công ty đã có những đánh giá thận trọng, đưa ra các kế hoạch duy trì và phát triển hoạt động của Tập đoàn trong 12 tháng tới như sau:

- Tập đoàn sẽ thực hiện kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng cho các nhà thầu phụ tại các Công trình như Aqua, Laiman, SaiGon Land, Sông Town tiểu khu Maroc...
- Tập đoàn vẫn triển khai và phát triển kinh doanh bằng việc tiếp tục duy trì các công trình đã và sẽ ký hợp đồng, hoạt động khai thác mỏ đá đi vào khai thác đạt công suất cao hơn cùng kỳ
- Tiếp tục thực hiện thi công các công trình dở dang, hoàn thiện hồ sơ nghiệm thu để ghi nhận doanh thu với giá trị là 37.000.000.000 VND ở các công trình như sau: Aqua, SaiGon Land, Laimian, Hải Giang, Vũng Tàu Pearl,...; tiến hành đấu thầu và ký hợp đồng các dự án mới với giá trị 45.000.000.000 VND như các công trình sau: sửa chữa trụ sở Công an, Sông Town tiểu khu Maroc, Lan Anh, Sai Gon Pearl,...; thương mại vật liệu xây dựng và các mặt hàng khác giá trị 6.000.000.000 VND như: Đồng, hạt nhựa, đá xây dựng.
- Thực hiện cung cấp đá xây dựng và đá ốp lát cho các khách hàng hiện hữu với giá trị 20.000.000.000 VND và triển khai ký với các khách hàng mới là 15.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

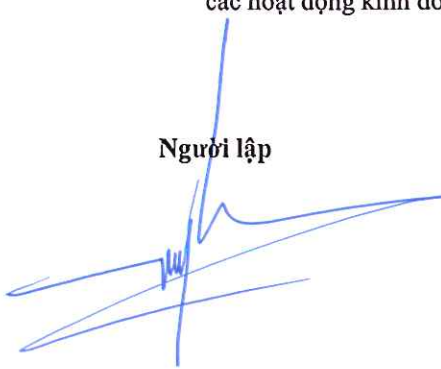
IX.6. Thông tin về hoạt động liên tục (tiếp theo)

- Trường hợp, các kế hoạch của Tập đoàn trong năm 2026 diễn ra không thuận lợi, không đảm bảo kế hoạch thanh toán nợ thì tùy tình hình thực tế, Tập đoàn sẽ áp dụng một trong các biện pháp khắc phục:

+ Các cổ đông lớn của Tập đoàn cam kết cung cấp nguồn tài chính khi cần thiết để đáp ứng các nghĩa vụ thanh toán của Tập đoàn; sẵn sàng sử dụng các tài sản cá nhân để bảo lãnh các khoản vay của Tập đoàn.

Tổng Giám Đốc tin rằng các đánh giá trên là đúng đắn, các kế hoạch được đưa ra là khả thi và Tập đoàn vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

Người lập



Nguyễn Văn Phúc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Phúc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tổng Giám đốc

Hoàng Như Huế

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	1.000.300.000	1.000.300.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Phú Yên (*)	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội	100.000	100.000	-	-
Chúng tôi tiền gửi	200.000	200.000	-	-
Cộng	1.000.300.000	1.000.300.000	-	-

Thuyết minh tình hình các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Phú Yên với giá trị theo thỏa thuận tiền gửi là 1.000.000.000 VND, lãi suất 8,95%/năm. Khoản tiền gửi này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0206/TLA/HDHM ngày 02/6/2026 (xem thêm thuyết minh V.19).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi

Chi tiêu	30/6/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	11.582.934.261	2.370.661.261	Khoản phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến trên 3 năm	11.383.533.200	3.531.777.972	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	8.490.655.087	2.284.150.734		8.464.275.080	3.151.756.963	
Công ty Cổ phần Việt Thành	905.003.029	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	905.003.029	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên
Các đối tượng khác	2.187.276.145	86.510.527	Khoản phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến trên 3 năm	2.014.255.091	380.021.009	Khoản phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến trên 3 năm
Trả trước cho người bán	890.080.970	144.720.485		603.520.000	240.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Vườn Xanh	96.640.000	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	96.640.000	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hoàn thiện Nội thất AB	400.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	400.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên
Các đối tượng khác	393.440.970	144.720.485	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến trên 3 năm	106.880.000	240.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm và trên 3 năm
Phải thu khác	201.000.000	-		-	-	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Xuất nhập khẩu Hồng Phát	201.000.000	-	Mất khả năng thu hồi	-	-	
Tổng cộng	12.674.015.231	2.515.381.746		11.987.053.200	3.532.017.972	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh tăng (giảm) khác	30/6/2026
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	7.851.755.228	1.360.517.772	-	-	9.212.273.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	603.280.000	142.080.485	-	-	745.360.485
Phải thu khác ngắn hạn	-	201.000.000	-	-	201.000.000
Tổng	8.455.035.228	1.703.598.257	-	-	10.158.633.485

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.13. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	579.107.045	11.869.955.051	4.811.210.141	127.200.000	17.387.472.237
Mua trong kỳ	-	1.076.666.667	384.834.581	-	1.461.501.248
Đầu tư xây dựng cơ bản hình thành	-	670.000.000	-	-	670.000.000
Giảm khác	-	-	-	(35.200.000)	(35.200.000)
Số dư cuối kỳ	579.107.045	13.616.621.718	5.196.044.722	92.000.000	19.483.773.485
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	247.179.835	1.635.775.332	3.239.794.646	76.320.000	5.199.069.813
Khấu hao trong kỳ	42.373.686	526.646.282	213.765.282	12.720.000	795.505.250
Giảm khác	-	-	-	(5.028.571)	(5.028.571)
Số dư cuối kỳ	289.553.521	2.162.421.614	3.453.559.928	84.011.429	5.989.546.492
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	331.927.210	10.234.179.719	1.571.415.495	50.880.000	12.188.402.424
Số dư cuối kỳ	289.553.524	11.454.200.104	1.742.484.794	7.988.571	13.494.226.993

* Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 10.908.803.655 VND (xem thêm thuyết minh V.19).

* TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.554.293.637 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.19. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Trong năm	
	Tăng	Giảm
	30/6/2026	01/01/2026
a. Vay ngắn hạn	47.256.997.580	33.313.563.063
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả ngân hàng (19.1)	46.556.997.580	33.013.563.063
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả bên liên quan (19.2)	700.000.000	300.000.000
b. Vay dài hạn	13.455.653.542	1.624.684.719
Vay dài hạn ngân hàng (19.1)	13.455.653.542	1.624.684.719
Cộng	60.712.651.122	34.938.247.782
	37.201.490.482	58.449.408.422

VI.19. 1. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày	
	30/6/2026	01/01/2026
a. Vay ngắn hạn ngân hàng	46.556.997.580	42.369.070.161
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	46.465.330.897	42.269.070.165
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (2)	91.666.683	99.999.996
b. Vay dài hạn ngân hàng	13.455.653.542	15.080.338.261
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	13.455.653.542	15.038.671.576
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (2)	-	41.666.685
Cộng	60.012.651.122	57.449.408.422

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

V.19. 1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

Thuyết minh các khoản vay

(1) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Phú Yên, theo hợp đồng số CLC-70427-01 ngày 14/01/2026. Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 VND, hạn mức cho vay: 60.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng, kể từ ngày 14/01/2026. Thời hạn cho vay: 9 tháng theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay: theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành các loại bảo lãnh và thanh toán Bảo lãnh thanh toán, phát hành và thanh toán UPAS L/C nội địa phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình và cung cấp, thi công đá các loại.

Tài sản đảm bảo của bên liên quan:

- Thừa đất số 792 tờ bản đồ số 21 địa chỉ: phường Trường Thanh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Long Phước, TP. Hồ Chí Minh); Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 4/HĐMB/RM.Q và Hợp đồng mua bán nhà ở số 5/HĐMB/RM.Q ký ngày 10/05/2023 bao gồm nhà ở liên kế kết hợp thương mại số K-15 và K-16 thuộc dự án KDC Hưng Thịnh (tên thương mại: Richmond Quy Nhơn) phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần ILA E&C.
- Thừa đất số 57 tờ bản đồ 230D địa chỉ: thôn Phú Vang, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên (nay là thôn Phú Vang, phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk); Thừa đất số (120+121) địa chỉ: Khu tái định cư Nhơn Phước, KKT Nhơn Hội, xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Khu tái định cư Nhơn Phước, KKT Nhơn Hội, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai); Thừa đất số 550, tờ bản đồ số 35 địa chỉ: 101/14 đường số 11, KP9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh (nay là 101/14 đường số 11, KP9, phường Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của Ông Võ Xuân Phong - bên liên quan (xem thêm thuyết minh IX.3). Dư nợ gốc tại 30/6/2026 là: 29.413.256.712 VND.

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Phú Yên, theo hợp đồng cho vay số CLC-58766-01 ngày 02/10/2025, với hạn mức vay: 10.000.000.000 VND. Khoản vay có thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được xác định theo lãi suất từng giấy nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản:

- Máy xẻ đĩa chum -2200; Dây chuyền nghiền đá công suất 75T/h; Máy cưa đá SQC/PC-2500 theo Hợp đồng thế chấp số CLC-58766-6937633-HDTC-01 ngày 02/10/2025 (xem thêm thuyết minh V.22);
 - Bất động sản tại thửa đất số 587; tờ bản đồ số 35. Địa chỉ: Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Võ Xuân Phong và bà Lê Thùy Trang theo Hợp đồng thế chấp số CLC-58766-6937633-HDTC-02 ngày 02/10/2025 (xem thêm thuyết minh IX.3).
- Dư nợ gốc tại 30/6/2026 là: 9.196.038.117 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

V.19. 1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

Thuyết minh các khoản vay

(1) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (tiếp theo)

Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản không tài sản đảm bảo số ThauchionlineSME-5904310 ngày 09/03/2026, hạn mức thấu chi là 1.500.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng, lãi suất 14%/năm. Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán các chi phí hợp pháp phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật. Dư nợ gốc tại 30/6/2026 là: 1.500.000.000 VND.

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Phú Yên, theo hợp đồng cho vay số CLC-58766-01 ngày 02/10/2025, với hạn mức vay: 10.000.000.000 đồng. Khoản vay có thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được xác định theo lãi suất từng giấy nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản:

- 2 Máy xé đĩa chum -2200; Dây chuyền nghiền đá công suất 75T/h; 2 Máy cưa đá SQC/PC-2500 theo Hợp đồng thế chấp số CLC-58766-6937633-HDTC-01 ngày 02/10/2025 (xem thêm thuyết minh V.22);
- Bất động sản tại thửa đất số 587; tờ bản đồ số 35. Địa chỉ: Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Võ Xuân Phong và bà Lê Thùy Trang theo Hợp đồng thế chấp số CLC-58766-6937633-HDTC-02 ngày 02/10/2025 (xem thêm thuyết minh IX.3);
- 3 Máy cưa đá nhãn hiệu JULUN, Model SQC/PC-2200, Power 55Kw theo Hợp đồng thế chấp số CLC-86036-6937633-HDTC-01 ngày 13/05/2026 (xem thêm thuyết minh V.22);

- 1 Máy cắt cầu CNC, model: VTT-350-1, công suất: 15kW, điện áp: 380V/50Hz, hiệu VTTECH; 1 Máy cưa đá, Model SQC/PC-2200, Hiệu JULUN; 1 Máy cưa đá, Model: V600-4D, Hiệu: VTM theo Hợp đồng thế chấp số CLC-73195-6937633-HDTC-01 ngày 30/01/2026 (xem thêm thuyết minh V.22).

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Phú Yên, theo Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản không TSBĐ số: ThauchionlineSME-6937633 ngày 08/06/2026, với hạn mức thấu chi: 800.000.000 đồng. Khoản vay có thời hạn 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Lãi suất vay: 15,5%. Khoản vay được bảo đảm bằng hợp đồng bảo lãnh ký giữa bên bảo lãnh là cá nhân. Dư nợ gốc tại 30/6/2026 là: 800.000.000 VND.

Khoản vay thấu chi của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở theo Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản không tài sản đảm bảo số ThauchionlineSME-3771650 ngày 26/05/2026. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức thấu chi: 1.400.000.000 VND. Thời hạn duy trì hạn mức thấu chi là 12 tháng, lãi suất 13,5%/năm. Dư nợ gốc tại 30/6/2026 là 1.400.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

V.19. 1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

Thuyết minh các khoản vay

(1) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (tiếp theo)

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Phú Yên, theo hợp đồng cho vay số CLC-25679-01 ngày 30/08/2024, với hạn mức vay: 22.500.000.000 đồng. Khoản vay có thời hạn 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được xác nhận theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản:

- 1 Xe nâng nhãn hiệu JINGONG biên kiểm soát 77LA-0811 theo Hợp đồng thế chấp số CLC-30994-6937633-HDTC-01 ngày 19/11/2024 (xem thêm thuyết minh V.22);
 - Quyền khai thác mỏ đá tại núi Đá Trãi, xã Cát Hưng, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định theo hợp đồng thế chấp số CLC-25679-6937633-HDTC-01 ngày 30/08/2024 (xem thêm thuyết minh V.22);
 - Toàn bộ phần góp vốn của cổ đông là Công ty Cổ phần ILA theo hợp đồng thế chấp số CLC-25679-6937633-HDTC-02 ngày 30/08/2024 (xem thêm thuyết minh IX.3);
 - 1 Máy cưa dây băng dây cưa, mode: MWQ-ZL75E-12YJ, hiệu VTM và 1 Máy hàn 380V theo Hợp đồng thế chấp số CLC-29703-6937633-HDTC-01 ngày 31/10/2024 (xem thêm thuyết minh V.22);
 - 1 Máy cưa đá mode YKZ 1360/1900-3600, hiệu SHUINAN theo Hợp đồng thế chấp số CLC-30644-6937633-HDTC-01 ngày 15/11/2024 (xem thêm thuyết minh V.22);
 - 3 Máy cưa đá nhãn hiệu JULUN, Model SQC/PC-2200, Power 55Kw theo Hợp đồng thế chấp số CLC-86036-6937633-HDTC-01 ngày 13/05/2026 (xem thêm thuyết minh V.22);
 - 1 Máy cắt cầu CNC, model: VTT-350-1, công suất: 15kW, điện áp: 380V/50Hz, hiệu VTTECH; 1 Máy cưa đá, Model SQC/PC-2200, Hiệu JULUN; 1 Máy cưa đá, Model: V600-4D, Hiệu: VTM theo Hợp đồng thế chấp số CLC-73195-6937633-HDTC-01 ngày 30/01/2026 (xem thêm thuyết minh V.22).
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở theo HD cấp hạn mức tín dụng số 0206/ILA/HDHM ngày 02/6/2026 và thư tín dụng số TF2615501064PHY ngày 05/06/2026, thời hạn thanh toán L/C là 180 ngày, lãi suất 7,9%/năm. Dư nợ gốc tại 30/6/2026 là 500.000.000 VND. Hình thức đảm bảo là thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0206/ILA/HDHM ngày 02/6/2026 và thư tín dụng số T2616101008PHY ngày 10/06/2026, thời hạn thanh toán L/C là 175 ngày, lãi suất 7,9%/năm. Dư nợ gốc tại 30/6/2026 là 490.000.000 VND. Hình thức đảm bảo là thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

V.19. 1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

Thuyết minh các khoản vay (tiếp theo)

(2) Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam

Hợp đồng số SHBVN/CP/HĐTD/LAE&C/202205 ngày 24/5/2022. Hạn mức tín dụng: 500.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vay đầu tiên. Thời hạn cho vay: từ ngày 24/5/2022 đến ngày 24/5/2027. Lãi suất cho vay: 7,5%/năm. Mục đích sử dụng vốn vay: Tiền vay được sử dụng để thanh toán tiền mua xe ô tô con nhãn hiệu Toyota. Tài sản đảm bảo: Xe ô tô Toyota mang biển số 51K-293.86, giấy đăng ký xe là 50128663 (xem thêm thuyết minh V.22).

Dự nợ gốc tại 30/6/2026 là: 91.666.683 VND.

V.19. 2. Vay bên liên quan

Khoản vay nêu trên là giao dịch với bên liên quan và được trình bày tại thuyết minh số IX.3.

Khoản vay Công ty TNHH Một thành viên Anh Minh theo hợp đồng số 08/25/HĐV-AMA-ILA và Phụ lục hợp đồng ngày 01/02/2026, thời hạn trả đến ngày 30/5/2026. Lãi suất vay kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) tại thời điểm tất toán khoản vay. Hình thức đảm bảo là quyền hoán đổi một phần hoặc toàn phần giá trị khoản vay sang quyền sở hữu cổ phần. Tại ngày 30/6/2026 khoản vay này đã quá hạn thanh toán và có số dư là 700.000.000 VND.

