

**CÔNG TY CP XÂY LẬP
THỪA THIÊN HUẾ**

**THUA THIEN HUE
CONSTRUCTION JSC**

Số: 07/CBTT-XL
No: 07/CBTT-XL

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

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Tp. Huế, ngày 20 tháng 3 năm 2026
Hue City, March 20th, 2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY LẬP
THỪA
THIÊN HUẾ

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN
HUẾ
DN: C=VN, S=THỪA THIÊN
HUẾ, L=Huế, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN
HUẾ
OID.0.0.2.2.42.1.2.0.200300.100.1.1=
MST.330010156
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.20 11:01:46+0700'
Foxit PDF Reader Version:
2024.2.2

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM.

To:

- State Securities Commission of Viet Nam;

- Ho Chi Minh Stock Exchange.

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

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán.

Contents of disclosure: The Audited Consolidated Financial Statements for 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/3/2026 tại đường dẫn: <http://xaylaphue.com.vn> => *Quan hệ cổ đông* => Báo cáo tài chính.

This information was published on the company's website on March 20th, 2026, at the link: <http://xaylaphue.com.vn> => Quan hệ cổ đông => Báo cáo tài chính.



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

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

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán.
- The Audited Consolidated Financial Statements for 2025.

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật

Organization representative
Legal representative



LÊ QUÝ ĐỊNH



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



BÁO CÁO KIỂM TOÁN HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUỆ

MỤC LỤC

| Nội dung | Trang |
|---|--------------|
| 1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị | 02 - 06 |
| 2. Báo cáo kiểm toán độc lập | 07 - 08 |
| 3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 09 - 10 |
| 4. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 11 |
| 5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 12 |
| 6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 13 – 53 |



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vệ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và 06 Công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

1. Khái quát về Công ty

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

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

Vốn điều lệ: 302.428.780.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 31/12/2025: 302.428.780.000 đồng

Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ, 06 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ và 04 công ty liên kết.

Công ty con được hợp nhất

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Ngành nghề kinh doanh chính | 31/12/2025 | | | | | 01/01/2025 | | | | |
|-----|---|--|------------------------------------|---------------|-----------|------------------|-----------|---------------|---------------|-----------|------------------|-----------|---------------|
| | | | | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ biểu quyết | | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ biểu quyết | | Tỷ lệ vốn góp |
| | | | | Trực tiếp | Gián tiếp | Trực tiếp | Gián tiếp | | Trực tiếp | Gián tiếp | Trực tiếp | Gián tiếp | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp | KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp | 100% | - | 100% | - | 100% | 100% | - | 100% | - | 100% |
| 2 | Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế | Km 9, Phường Kim Trà, TP Huế | Sản xuất gạch và kinh doanh VLXD | 79,30% | - | 79,30% | - | 79,30% | 79,30% | - | 79,30% | - | 79,30% |
| 3 | Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền | Thôn Bát Sơn, Xã Lộc An, TP Huế | Chế biến và kinh doanh đá xây dựng | 78,98% | - | 78,98% | - | 78,98% | 78,98% | - | 78,98% | - | 78,98% |
| 4 | Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bàng | Số 11 Thống Nhất, Phường Hương Trà, TP Huế | Chế biến và kinh doanh đá xây dựng | 53,00% | - | 53,00% | - | 53,00% | 53,00% | - | 53,00% | - | 53,00% |
| 5 | Công ty CP Gạch Tuynen Huế | 132 Đa Lê, Phường Thanh Thủy, TP Huế | Sản xuất kinh doanh gạch | 51,42% | - | 51,42% | - | 51,42% | 51,42% | - | 51,42% | - | 51,42% |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Ngành nghề kinh doanh chính | 31/12/2025 | | | | | 01/01/2025 | | | | |
|-----|--|---|---|---------------|-----------|------------------|-----------|---------------|---------------|-----------|------------------|-----------|---------------|
| | | | | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ biểu quyết | | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ biểu quyết | | Tỷ lệ vốn góp |
| | | | | Thực tiếp | Gián tiếp | Thực tiếp | Gián tiếp | | Thực tiếp | Gián tiếp | Thực tiếp | Gián tiếp | |
| 6 | Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2 Thừa Thiên Huế | Cụm tiêu thụ CN và làng nghề Thủy Phương, Phường Thanh Thủy, TP Huế | Sản xuất gạch và kinh doanh vật liệu xây dựng | - | 79,30% | - | 100,00% | - | - | 55,51% | - | 70,00% | - |
| 7 | Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế (*) | Lô A1, KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế | Sản xuất chế biến gỗ và kinh doanh vận tải đường bộ | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% | 94,67% | - | 94,67% | - | 94,67% |

(*) Trong năm, Công ty đã thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế.

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

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Ngành nghề kinh doanh chính | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|-----|--|--|------------------------------|---------------|------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| | | | | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp |
| 1 | Công ty CP Frit Huế | Lô 1A KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế | Sản xuất kinh doanh men frit | 27,13% | 27,13% | 27,13% | 27,13% | 27,13% | 27,13% |
| 2 | Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế | 25 Nguyễn Văn Cừ, Phường Thuận Hóa, TP Huế | Xây dựng | 48,76% | 48,76% | 48,76% | 48,76% | 48,76% | 48,76% |
| 3 | Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế | 8 Kiệt 88 Nguyễn Khoa Chiêm, Phường An Cựu, TP Huế | Sản xuất kinh doanh bê tông | 48,00% | 48,00% | 48,00% | 48,00% | 48,00% | 48,00% |
| 4 | Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng TTH | Số 18 đường Hà Huy Giáp, Phường Võ Dạ, TP Huế | Xây dựng | 30,00% | 30,00% | 30,00% | 30,00% | 30,00% | 30,00% |

2. Trụ sở hoạt động**Trụ sở chính**

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng các công trình dân dụng, các công trình công nghiệp, công cộng thể thao, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật;
- Tư vấn và giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và thủy lợi;

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vệ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh và khai thác đá, cát, sỏi;
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ.

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

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

4.1 Hội đồng quản trị

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|----------------------|-------------|---------------|-----------------|
| Ông Đoàn Hữu Thuận | Chủ tịch | 19/04/2022 | |
| Ông Lê Quý Định | P. Chủ tịch | 01/12/2021 | |
| Ông Trần Sĩ Chương | Thành viên | 28/04/2021 | |
| Ông Lê Viết Liên | Thành viên | 19/04/2022 | |
| Ông Đoàn Hữu Hà Vinh | Thành viên | 19/04/2022 | |

4.2. Ban kiểm soát

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-------------------------|------------|---------------|-----------------|
| Bà Nguyễn Thị Kim Phụng | Trưởng ban | 19/04/2022 | |
| Bà Dương Thị Ngọc | Thành viên | 28/04/2021 | |
| Bà Mai Thị Tuyết Lan | Thành viên | 19/04/2022 | |
| Ông Lê Văn Tài | Thành viên | 19/04/2022 | |
| Ông Lê Đình Nam | Thành viên | 19/04/2022 | |

4.3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|----------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Ông Lê Quý Định | Tổng Giám đốc | 01/12/2021 | |
| Ông Nguyễn Văn Quý | Giám đốc | 05/07/2021 | |
| Ông Phan Văn Giáo | Giám đốc | 05/07/2021 | |
| Ông Phạm Trường Lâm | Giám đốc | 05/07/2021 | 01/01/2025 |
| Ông Nguyễn Đức Thắng | Giám đốc | 01/04/2025 | |
| Ông Nguyễn Thái Bình | Giám đốc | 05/07/2021 | |
| Bà Lê Thị Khánh Vân | Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng | 01/05/2022 01/07/2021 | |

5. Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm |
|-----------|---------|---------------|
|-----------|---------|---------------|

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm |
|-----------------|---------------|---------------|
| Ông Lê Quý Định | Tổng Giám đốc | 01/12/2021 |

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ trang 09 đến trang 53.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào khác phát sinh từ ngày kết thúc niên độ kế toán cho đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

8. Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tập đoàn. Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Tập đoàn.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc đã:

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT Công ty đã ủy quyền cho Ông Lê Quý Định – Phó Chủ tịch HĐQT phê duyệt Báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ-XL-HĐQT ngày 12/03/2025. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Hội đồng Quản trị

LÊ QUÝ ĐỊNH

P.Chủ tịch HĐQT

Thừa Thiên Huế, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Số: 15/2026/BCKT/AUD-DNVVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") được lập ngày 18 tháng 03 năm 2026, từ trang 9 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

TP. Đà Nẵng, ngày 18 tháng 03 năm 2026

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



Huỳnh Minh Hưng – Giám đốc Chi nhánh

Giấy CNĐKHN số: 3402-2025-071-1

Chữ ký được uỷ quyền

Trần Quốc Bảo - Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN số: 5199-2026-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

CÔNG TY CP XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Địa chỉ: Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

ĐVT: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm (ngày 31/12/2025) | Số đầu năm (ngày 01/01/2025) |
|------------|---|-------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 568.918.593.417 | 525.725.958.088 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | V.1 | 47.688.390.921 | 94.723.266.713 |
| 111 | 1. Tiền | | 10.723.390.921 | 10.429.485.391 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 36.965.000.000 | 84.293.781.322 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 212.345.000.000 | 148.125.000.000 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 123 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | V.2 | 212.345.000.000 | 148.125.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 209.280.523.586 | 127.573.795.297 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | V.3 | 81.051.175.042 | 80.010.584.075 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | V.4 | 160.812.764.986 | 77.664.021.554 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | V.5 | 848.963.068 | 848.963.068 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | V.6a | 15.195.454.556 | 15.951.114.093 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | V.7 | (48.627.834.066) | (46.900.887.493) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | V.8 | 88.945.461.791 | 138.189.789.906 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 89.307.878.096 | 138.788.342.232 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | | (362.416.305) | (598.552.326) |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 10.659.217.119 | 17.114.106.172 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | V.9a | 501.286.901 | 907.458.228 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 8.637.504.198 | 7.073.580.862 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | V.10 | 1.520.426.020 | 9.133.067.082 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 431.528.753.371 | 435.325.242.264 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 1.235.005.858 | 1.064.454.267 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | | - | - |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | V.6b | 1.235.005.858 | 1.064.454.267 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 155.893.443.189 | 172.090.108.339 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | V.11 | 154.427.052.564 | 170.366.432.038 |
| 222 | - Nguyên giá | | 387.059.425.242 | 408.798.814.735 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (232.632.372.678) | (238.432.382.697) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | V.12 | 1.466.390.625 | 1.723.676.301 |
| 228 | - Nguyên giá | | 4.847.581.562 | 5.539.581.562 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (3.381.190.937) | (3.815.905.261) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | V.14 | 44.754.382.227 | 48.575.764.626 |
| 231 | - Nguyên giá | | 105.066.987.351 | 104.848.333.397 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (60.312.605.124) | (56.272.568.771) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 4.782.338.202 | 402.368.636 |
| 241 | 1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn | | - | - |
| 242 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | V.13 | 4.782.338.202 | 402.368.636 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | V.15 | 198.783.101.848 | 186.315.545.675 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 197.784.572.551 | 185.192.971.985 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 998.529.297 | 1.122.573.690 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | - | - |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 26.080.482.047 | 26.877.000.721 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | V.9b | 21.816.320.883 | 23.017.373.455 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 4.264.161.164 | 3.859.627.266 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 1.000.447.346.788 | 961.051.200.352 |

CÔNG TY CP XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Địa chỉ: Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm (ngày 31/12/2025) | Số đầu năm (ngày 01/01/2025) |
|------------|--|-------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 332.915.232.869 | 346.432.187.952 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 171.346.439.330 | 171.351.674.519 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | V.16 | 26.780.376.836 | 28.625.210.678 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | V.17 | 29.560.722.227 | 19.917.861.452 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | V.10 | 10.555.838.560 | 5.205.037.032 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | V.18 | 14.869.192.210 | 17.910.884.205 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | V.19 | 439.886.867 | 533.996.859 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | V.20a | 4.933.988.430 | 5.234.076.936 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | V.21a | 52.463.753.868 | 53.564.661.083 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | V.22a | 10.000.000.000 | 16.237.866.973 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | V.23a | 9.090.524.472 | 12.701.108.718 |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | V.24 | 12.652.155.860 | 11.420.970.583 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 161.568.793.539 | 175.080.513.433 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | V.20b | 130.100.953.060 | 99.364.275.014 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | V.21b | 20.332.894.423 | 14.707.591.133 |
| 338 | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | V.22b | - | 48.635.020.516 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | 1.839.654.456 | 2.297.495.018 |
| 342 | 5. Dự phòng phải trả dài hạn | V.23b | 9.295.291.600 | 10.076.131.752 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 667.532.113.919 | 614.619.012.400 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | V.25 | 667.532.113.919 | 614.619.012.400 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 302.428.780.000 | 262.984.370.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 302.428.780.000 | 262.984.370.000 |
| 411b | - Cổ phiếu ưu đãi | | - | - |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | - | - |
| 414 | 3. Vốn khác của chủ sở hữu | | 24.168.780.000 | 28.902.280.000 |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 39.925.548.117 | 28.808.769.892 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 270.191.771.065 | 253.241.730.169 |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 198.200.596.123 | 185.373.705.395 |
| 421b | - LNST chưa phân phối kỳ này | | 71.991.174.942 | 67.868.024.774 |
| 429 | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 30.817.234.737 | 40.681.862.339 |
| 430 | II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | | - | - |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 1.000.447.346.788 | 961.051.200.352 |

Người lập biểu

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ KHÁNH VÂN



LÊ QUÝ ĐỊNH

CÔNG TY CP XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Địa chỉ: Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

ĐVT: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | VI.1 | 305.399.465.481 | 308.584.764.782 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | VI.2 | - | 38.865.741 |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 305.399.465.481 | 308.545.899.041 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | VI.3 | 226.268.738.766 | 229.264.226.298 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 79.130.726.715 | 79.281.672.743 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | VI.4 | 33.547.130.819 | 11.961.215.271 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | VI.5 | 1.449.926.940 | 2.139.789.008 |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | | 1.449.926.940 | 2.025.131.250 |
| 24 | 8. Phần lỗ hoặc lãi trong công ty liên doanh, liên kết | | 31.781.724.566 | 30.562.008.968 |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | VI.6 | 4.607.568.033 | 5.862.088.391 |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | VI.7 | 46.951.048.037 | 31.193.412.473 |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 91.451.039.090 | 82.609.607.110 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | VI.8 | 8.407.252.397 | 5.231.821.783 |
| 32 | 13. Chi phí khác | VI.9 | 12.139.148.001 | 4.625.498.779 |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | (3.731.895.604) | 606.323.004 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 87.719.143.486 | 83.215.930.114 |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | V.10 | 13.502.360.077 | 11.567.620.530 |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | V.10 | (444.525.862) | 445.401.646 |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 74.661.309.271 | 71.202.907.938 |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | 71.991.174.942 | 67.868.024.774 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 2.670.134.329 | 3.334.883.164 |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | VI.10 | 2.190 | 2.333 |
| 71 | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | VI.11 | 2.190 | 2.333 |

Người lập biểu

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

TP Huế, ngày 18 tháng 03 năm 2026



Tổng Giám Đốc

LÊ QUÝ ĐỊNH

CÔNG TY CP XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Địa chỉ: Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

ĐVT: VND

| Mã số | Chi tiêu | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 87.719.143.486 | 83.215.930.114 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư | V.11, V.12, V.14 | 24.318.013.708 | 19.420.221.766 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | V.7, V.8, V.23 | (2.900.613.846) | 140.517.646 |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | VI.4 | (6.443.380) | 73.806.952 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | VI.4, VI.8 | (34.695.580.308) | (11.985.002.503) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | VI.5 | 1.449.926.940 | 2.025.131.250 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 75.884.446.600 | 92.890.605.225 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (77.672.212.813) | (75.133.038.433) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 49.480.464.136 | (8.667.555.483) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | | 37.210.502.243 | (23.084.009.897) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | 1.607.223.899 | 164.618.716 |
| 13 | - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | VI.5, V.19 | (1.427.760.117) | (1.993.980.422) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | V.10 | (11.293.149.011) | (16.040.621.773) |
| 17 | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | | (5.678.025.091) | (5.034.744.800) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 68.111.489.846 | (36.898.726.867) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | (27.647.748.654) | (20.440.577.748) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 2.131.961.280 | 200.000.000 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (295.845.000.000) | (292.925.000.000) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 231.625.000.000 | 401.475.000.000 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 22.150.005.000 | - |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 11.308.126.779 | 13.575.520.647 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (56.277.655.595) | 101.884.942.899 |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | VII.1 | 10.900.000.000 | 45.467.320.653 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | VII.2 | (65.772.887.489) | (26.123.028.409) |
| 36 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | V.21, V.25 | (3.996.037.800) | (41.696.017.425) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (58.868.925.289) | (22.351.725.181) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40) | | (47.035.091.038) | 42.634.490.851 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 94.723.266.713 | 52.088.847.352 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 215.246 | (71.490) |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | V.1 | 47.688.390.921 | 94.723.266.713 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP Huế, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám Đốc

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

LÊ QUÝ ĐỊNH

Báo cáo này được đọc kèm với thuyết minh báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và 06 Công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được cổ phần hóa từ Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 33001011156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu vào ngày 05/01/2011, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 14 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 16/07/2025.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Nhìn chung, nền kinh tế đã đi vào ổn định nên doanh thu hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng tăng hơn năm trước. Tuy nhiên, do sản lượng hàng hóa năm nay bán ra thấp hơn (chủ yếu là đá) làm cho doanh thu bán hàng giảm hơn, các hoạt động khác

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

không biến động nhiều làm cho doanh thu năm nay giảm hơn năm trước 1,02%. Tương ứng với sự tụt giảm của doanh thu thì giá vốn cũng giảm 1,31%. Ngoài ra, năm nay Tập đoàn có thực hiện thoái vốn đầu tư vào công ty con có lãi làm cho doanh thu tài chính tăng mạnh. Tổng hợp các điều này làm cho lợi nhuận kế toán trước thuế của Tập đoàn năm nay tăng hơn năm trước 4,72%

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

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ, 06 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ và 04 công ty liên kết.

Số lượng các công ty con tại ngày 31/12/2025: 06

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 06

Công ty con được hợp nhất

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Ngành nghề kinh doanh chính | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | | | | | |
|-----|---|---|---|---------------|-----------|---------------|---------------|-----------|---------------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ vốn góp | | | | |
| | | | | Trực tiếp | Gián tiếp | | Trực tiếp | Gián tiếp | | | | | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp | KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp | 100% | - | 100% | - | 100% | - | 100% | - | 100% | |
| 2 | Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế | Km 9, Phường Kim Trà, TP Huế | Sản xuất gạch và kinh doanh VLXD | 79,30% | - | 79,30% | - | 79,30% | 79,30% | - | 79,30% | - | 79,30% |
| 3 | Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền | Thôn Bát Sơn, Xã Lộc An, TP Huế | Chế biến và kinh doanh đá xây dựng | 78,98% | - | 78,98% | - | 78,98% | 78,98% | - | 78,98% | - | 78,98% |
| 4 | Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng | Số 11 Thống Nhất, Phường Hương Trà, TP Huế | Chế biến và kinh doanh đá xây dựng | 53,00% | - | 53,00% | - | 53,00% | 53,00% | - | 53,00% | - | 53,00% |
| 5 | Công ty CP Gạch Tuynen Huế | 132 Dạ Lê, Phường Thanh Thủy, TP Huế | Sản xuất kinh doanh gạch | 51,42% | - | 51,42% | - | 51,42% | 51,42% | - | 51,42% | - | 51,42% |
| 6 | Công ty TNHH Gạch Tuynen số 2 Thừa Thiên Huế | Cụm biểu thủ CN và làng nghề Thủy Phương, Phường Thanh Thủy, TP Huế | Sản xuất gạch và kinh doanh vật liệu xây dựng | - | 79,30% | - | 100,00% | - | - | 55,51% | - | 70,00% | - |
| 7 | Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế (*) | Lô A1, KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế | Sản xuất chế biến gỗ và kinh doanh vận tải đường bộ | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% | 94,67% | - | 94,67% | - | 94,67% |

(*) Trong năm, Công ty đã thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Ngành nghề kinh doanh chính | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|-----|--|--|------------------------------|---------------|------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| | | | | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp |
| 1 | Công ty CP Frit Huế | Lô 1A KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế | Sản xuất kinh doanh men frit | 27,13% | 27,13% | 27,13% | 27,13% | 27,13% | 27,13% |
| 2 | Công ty CP Kinh doanh Nhà Thửa Thiên Huế | 25 Nguyễn Văn Cừ, Phường Thuận Hóa, TP Huế | Xây dựng | 48,76% | 48,76% | 48,76% | 48,76% | 48,76% | 48,76% |
| 3 | Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thửa Thiên Huế | 8 Kiệt 88 Nguyễn Khoa Chiêm, Phường An Cựu, TP Huế | Sản xuất kinh doanh bê tông | 48,00% | 48,00% | 48,00% | 48,00% | 48,00% | 48,00% |
| 4 | Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng TTH | Số 18 đường Hà Huy Giáp, Phường Vỹ Dạ, TP Huế | Xây dựng | 30,00% | 30,00% | 30,00% | 30,00% | 30,00% | 30,00% |

7. Nhân viên

Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn có 435 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31/12/2024 là 579 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Năm tài chính**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

2a. Hợp nhất với Công ty con

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 bao gồm Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của các công ty con (06 công ty con) là Công ty Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp, Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế, Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền, Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng, Công ty CP Gạch Tuynen Huế và Công ty TNHH Gạch Tuynen số 2 Thừa Thiên Huế. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỬA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Da, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỬA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi: Là khoản dự phòng phần giá trị các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;
- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn
- Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thực hiện theo đánh giá khả năng thu hồi của Ban Tổng Giám đốc và hội đồng đánh giá của công ty.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chỉ phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí chung.

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỬA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí trả trước khác

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vệ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất lâu dài. Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định vô hình như sau:

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

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Chính sách khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cố định cùng loại của Công ty. Theo đó, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Mức khấu hao được tính dựa vào nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao như sau:

| <u>Loại tài sản</u> | <u>Số năm/Năm nay</u> |
|------------------------|-----------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 4 – 25 |

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

13. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUỆ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu hoạt động xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê bất động sản

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, thành phẩm và chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính và đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán và dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

22. Báo cáo theo bộ phận

- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.
- Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

23. Bên liên quan

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỬA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (đơn vị tính: VNĐ)**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt | 312.834.076 | 117.605.576 |
| Tiền gửi ngân hàng | 10.410.556.845 | 10.311.879.815 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 36.965.000.000 | 84.293.781.322 |
| Cộng | <u>47.688.390.921</u> | <u>94.723.266.713</u> |

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

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 22.400.000.000 | 1.800.000.000 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam | - | 1.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 6.100.000.000 | 58.500.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | - | 15.003.781.322 |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam | 3.465.000.000 | 2.990.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam | 3.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Bắc Á | 2.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Cộng | <u>36.965.000.000</u> | <u>84.293.781.322</u> |

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

| | <u>Số cuối năm</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng | 212.345.000.000 | 212.345.000.000 | 148.125.000.000 | 148.125.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) | 50.900.000.000 | 50.900.000.000 | 49.800.000.000 | 49.800.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Đại chúng (PV) | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | 13.500.000.000 | 13.500.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương VN | 63.700.000.000 | 63.700.000.000 | 55.825.000.000 | 55.825.000.000 |
| - Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN | 27.000.000.000 | 27.000.000.000 | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN | 21.500.000.000 | 21.500.000.000 | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam | 12.745.000.000 | 12.745.000.000 | - | - |
| - Ngân hàng TMCP Bắc Á | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Nam Á | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 | - | - |
| - Ngân hàng TMCP Đông Nam Á | 9.500.000.000 | 9.500.000.000 | - | - |
| Cộng | <u>212.345.000.000</u> | <u>212.345.000.000</u> | <u>148.125.000.000</u> | <u>148.125.000.000</u> |

Trong đó, 10.000.000.000 đồng là tiền gửi có kỳ hạn được cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (Xem Thuyết minh V.22)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu các bên liên quan | 2.493.124.316 | 2.916.197.300 |
| - Công ty CP Xây dựng và ĐTPT Hạ tầng TTH | 573.884.173 | 573.884.173 |
| - Công ty CP Bê tông và Xây dựng TTH | 1.919.240.143 | 2.342.313.127 |
| Phải thu các khách hàng khác | 78.558.050.726 | 77.094.386.775 |
| - Công ty CP Đầu tư Sunrise | 3.421.582.000 | 3.421.582.000 |
| - Công ty CP Kỹ nghệ Lạnh | 3.314.912.679 | 4.314.912.679 |
| - Công ty CP Aninvest | 26.036.620.648 | 19.617.845.631 |
| - Công ty CP Đầu tư XD TM và CN Hà Nội | 5.723.594.676 | 5.365.377.643 |
| - Công ty CP Apec Land Huế | 5.445.345.424 | 5.037.304.791 |
| - Công ty CP Tiếp Vận Phú Bài | 4.407.442.546 | 2.342.461.200 |
| - Noble House Home Furnishings LLC Sample Order | - | 1.859.210.780 |
| - Công ty TNHH MTV Dịch vụ Xây dựng Long Phụng | 350.384.003 | 809.194.503 |
| - Các khách hàng khác | 29.858.168.750 | 34.326.497.548 |
| Cộng | 81.051.175.042 | 80.010.584.075 |

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------|-----------------------|
| Trả trước cho các bên liên quan | 147.617.350.592 | 73.799.962.186 |
| - Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu | 147.584.380.814 | 73.792.190.407 |
| - Công ty CP Frit Huế | 32.969.778 | 7.771.779 |
| Trả trước cho người bán khác | 13.195.414.394 | 3.864.059.368 |
| - Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thành | 1.356.175.000 | 1.558.698.000 |
| - Công ty TNHH Mai Anh | 2.296.162.000 | - |
| - Công ty TNHH ĐTXD và CNMT Dương Nhật | 6.389.333.094 | - |
| - Công ty TNHH TB An ninh PCCC Thiên Lộc | - | 1.349.252.909 |
| - Các đối tượng người bán khác | 3.153.744.300 | 956.108.459 |
| Cộng | 160.812.764.986 | 77.664.021.554 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***5. Phải thu về cho vay**

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|--------------------|--------------------|
| Phải thu về cho vay các bên liên quan | 848.963.068 | 848.963.068 |
| - Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế | 848.963.068 | 848.963.068 |
| Phải thu về cho vay các đối tượng khác | - | - |
| Cộng | 848.963.068 | 848.963.068 |

Cho Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế vay theo hợp đồng vay vốn số 01-2016/HĐVV-CTXL ngày 20/01/2016. Mục đích cho vay là ứng vốn thi công công trình thầu phụ, số tiền vay sẽ được hoàn trả khi chủ đầu tư thanh toán tiền. Lãi suất cho vay tương ứng với lãi suất vay vốn của ngân hàng thương mại tại từng thời điểm.

6. Phải thu khác**a. Ngắn hạn**

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu các bên liên quan | - | - | - | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | 15.143.283.913 | (2.920.266.977) | 15.908.013.210 | (4.153.407.515) |
| - Ban đầu tư và Xây dựng TP Huế | 8.578.450.000 | - | 8.578.450.000 | - |
| - Phải thu nhân viên tiền nhiệm | 2.920.266.977 | (2.920.266.977) | 4.153.407.515 | (4.153.407.515) |
| - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn | 2.523.030.598 | - | 1.570.988.085 | - |
| - Các đối tượng khác | 1.121.536.338 | - | 1.605.167.610 | - |
| Tạm ứng CBCNV | 52.170.643 | - | 43.100.883 | - |
| Cộng | 15.195.454.556 | (2.920.266.977) | 15.951.114.093 | (4.153.407.515) |

b. Dài hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ký cược ký quỹ dài hạn | 1.235.005.858 | - | 1.064.454.267 | - |
| Ký quỹ cải tạo phục hồi môi trường | 1.235.005.858 | - | 1.064.454.267 | - |
| Cộng | 1.235.005.858 | - | 1.064.454.267 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***7. Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Công ty cổ phần Apec Land Huế | 4.362.518.742 | 4.026.177.138 |
| Công ty Cổ phần Aninvest | 16.820.011.483 | 10.068.986.267 |
| Công ty CP Đầu tư IMG Huế | 1.959.840.312 | 1.959.840.312 |
| Công ty cổ phần Kỹ nghệ Lạnh | 3.314.912.679 | 4.314.912.679 |
| Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise | 3.421.582.000 | 3.421.582.000 |
| Công ty CP Đầu tư Sao Phương Nam | 1.121.826.146 | 1.223.454.146 |
| Nguyễn Hùng | 2.503.000.000 | 2.503.000.000 |
| Noble House Home Furnishings LLC | - | 929.605.390 |
| Các đối tượng khác | 15.124.142.704 | 18.453.329.561 |
| Cộng | <u>48.627.834.066</u> | <u>46.900.887.493</u> |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| Số đầu năm | 46.900.887.493 | 57.068.504.128 |
| Trích lập dự phòng | 10.056.070.779 | 8.704.820.279 |
| Hoàn nhập dự phòng | (2.409.365.620) | (18.869.651.914) |
| Giảm do thoái vốn | (2.039.701.025) | - |
| Xử lý xóa nợ | (3.880.057.561) | (2.785.000) |
| Số cuối năm | <u>48.627.834.066</u> | <u>46.900.887.493</u> |

8. Hàng tồn kho

| | <u>Số cuối năm</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | <u>Giá gốc</u> | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá gốc</u> | <u>Dự phòng</u> |
| Nguyên liệu, vật liệu | 17.786.927.807 | - | 17.415.021.399 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 1.633.731.237 | - | 1.142.920.728 | - |
| Chi phí SXKD dở dang | 55.721.113.091 | - | 87.410.006.868 | - |
| Thành phẩm | 13.926.130.674 | (362.416.305) | 32.517.800.154 | (598.552.326) |
| Hàng hóa | 239.975.287 | - | 302.593.083 | - |
| Cộng | <u>89.307.878.096</u> | <u>(362.416.305)</u> | <u>138.788.342.232</u> | <u>(598.552.326)</u> |

- Không có hàng tồn kho kém phẩm chất, ứ đọng tại ngày 31/12/2025
- Không có hàng tồn kho thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025

Nguyên vật liệu tồn kho chủ yếu là: than cám, đất sét,....

Thành phẩm tồn kho chủ yếu là: gạch, đá các loại,....

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Dự án Khu nhà ở Tam Thai | 35.783.157.181 | 33.988.382.064 |
| Văn phòng làm việc cơ quan đơn vị Tỉnh TTH (Gói 33) | 4.526.183.666 | 25.968.644.846 |
| Nhà máy trang phục lót và hàng thể thao Hương Trà | 6.449.359.116 | - |
| Văn phòng cơ quan các đơn vị Tỉnh TTH (Gói thầu 16) | - | 5.186.948.978 |
| Dự án Resort The Anam Boutique | - | 3.269.684.189 |
| Khối nhà ở thấp tầng GD2 (Khu D). HM: 28 căn LKV19 | - | 3.238.773.069 |
| Khu ĐT Phú Mỹ An. HM Đơn nguyên Block A (8 căn) thuộc Khu B1-B | - | 3.907.447.560 |
| Khách sạn Đông Dương | 494.817.457 | 2.550.277.287 |
| Các công trình khác | 8.467.595.671 | 9.299.848.875 |
| Cộng | <u>55.721.113.091</u> | <u>87.410.006.868</u> |

9. Chi phí trả trước**a. Ngắn hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí thuê đất hạ tầng | 64.691.870 | 53.672.919 |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 198.150.726 | 178.992.030 |
| Chi phí trả trước chờ phân bổ | 238.444.305 | 674.793.279 |
| Cộng | <u>501.286.901</u> | <u>907.458.228</u> |

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Số dư đầu năm | 907.458.228 | 558.314.007 |
| Tăng trong năm | 2.181.356.512 | 2.405.381.484 |
| Phân bổ trong năm | (2.223.514.734) | (2.056.237.263) |
| Giảm do thoái vốn | (364.013.105) | - |
| Số dư cuối năm | <u>501.286.901</u> | <u>907.458.228</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***b. Dài hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tiền thuê đất KCN Phú Bài | 7.257.648.323 | 7.570.928.111 |
| Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng | 8.284.868.178 | 8.340.374.430 |
| Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản | 4.379.069.126 | 4.453.258.300 |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 401.435.542 | 473.032.686 |
| Chi phí khác chờ phân bổ | 1.493.299.714 | 2.179.779.928 |
| Cộng | <u>21.816.320.883</u> | <u>23.017.373.455</u> |

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Số dư đầu năm | 23.017.373.455 | 23.531.136.392 |
| Tăng trong năm | 2.638.302.446 | 2.729.316.863 |
| Phân bổ trong năm | (3.381.484.585) | (3.243.079.800) |
| Giảm do thoái vốn | (457.870.433) | - |
| Số dư cuối năm | <u>21.816.320.883</u> | <u>23.017.373.455</u> |

10. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

| | <u>Số đầu năm</u> | | <u>Số phát sinh trong năm</u> | | <u>Số cuối năm</u> | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | <u>Phải nộp</u> | <u>Phải thu</u> | <u>Số phải nộp</u> | <u>Số đã nộp</u> | <u>Phải nộp</u> | <u>Phải thu</u> |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 543.129.169 | 104.717.606 | 17.347.039.825 | 16.979.063.361 | 912.106.336 | 105.718.309 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.309.683.748 | 28.349.476 | 13.502.360.077 | 11.293.149.011 | 6.490.545.338 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 102.305.954 | - | 2.357.810.398 | 2.290.860.078 | 179.256.274 | - |
| Thuế tài nguyên | 59.158.890 | - | 6.358.067.526 | 5.786.604.715 | 630.621.701 | - |
| Thuế nhà đất | 2.093.288 | - | 6.215.177.962 | 7.627.819.989 | 2.093.288 | 1.412.642.027 |
| Các loại thuế khác | - | - | 18.016.450 | 18.016.450 | - | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*) | 188.665.983 | 9.000.000.000 | 6.046.246.871 | (5.104.237.085) | 2.341.215.623 | 2.065.684 |
| Cộng | <u>5.205.037.032</u> | <u>9.133.067.082</u> | <u>51.844.719.109</u> | <u>38.881.276.519</u> | <u>10.555.838.560</u> | <u>1.520.426.020</u> |

(*) Là số tiền tạm ứng vào Ngân sách Nhà nước về phí sử dụng đất cho UBND Thị xã Hương Thủy đến nay đã thu hồi lại.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Đối với hoạt động xây dựng: Áp dụng thuế suất thuế GTGT là 10%. Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 áp dụng mức thuế suất 8% theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 87.719.143.486 | 83.215.930.114 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán: | (20.518.534.265) | (25.512.564.271) |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | 21.288.968.335 | 11.087.385.444 |
| + Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành | 1.244.600.000 | 1.268.400.000 |
| + Các khoản phạt vi phạm hành chính | 62.799.486 | 101.453.702 |
| + Dự phòng cải tạo, phục hồi môi trường | 70.022.901 | 67.761.633 |
| + Tiền trợ cấp thôi việc | 284.512.250 | 283.699.526 |
| + Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện | 992.605.390 | - |
| + Chi phí bảo hành công trình xây lắp | 5.592.236.582 | 3.154.803.000 |
| + Thuế tài nguyên, phí môi trường thu hồi theo quyết định của Thanh tra | 7.279.943.257 | - |
| + Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản | - | 128.268.368 |
| + Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm trước | 27.720.267 | 89.499.461 |
| + Chi phí không hợp lệ khác | 692.358.556 | 847.886.985 |
| + Lỗ tại công ty con | 5.042.169.646 | 5.145.612.769 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | (41.807.502.600) | (36.599.949.715) |
| + Tiền trợ cấp thôi việc | (471.867.446) | (300.153.600) |
| + Dự phòng nợ phải thu khó đòi đủ điều kiện | (2.504.689.778) | (3.146.181.392) |
| + Cổ tức, lợi nhuận được chia | (113.400.000) | (176.400.000) |
| + Hoàn nhập dự phòng đã trích lập của khoản đầu tư vào công ty con | 2.221.826.509 | (2.221.826.509) |
| + Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi trong cùng tập đoàn | (11.626.080) | (108.067.579) |
| + Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm | (24.272.390) | - |
| + Thu nhập đã tính thuế năm trước | (24.000.000) | - |
| + Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản | (103.716.246) | - |
| + Hoàn nhập dự phòng cải tạo, phục hồi môi trường | (245.618.240) | - |
| + Chi phí sửa chữa chưa tính thuế năm trước | (85.311.667) | (85.311.667) |
| + Lãi do thoái vốn đầu tư vào Công ty con | (8.663.102.696) | - |
| + Lợi nhuận từ công ty liên kết | (31.781.724.566) | (30.562.008.968) |
| Thu nhập chịu thuế | 67.200.609.221 | 57.703.365.843 |
| Thu nhập được miễn thuế | - | - |
| Lỗ các năm trước được chuyển | - | - |
| Thu nhập tính thuế | 67.200.609.221 | 57.703.365.843 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay | 13.440.121.843 | 11.540.673.170 |
| Chi phí thuế TNDN truy thu năm trước | 62.238.234 | 26.947.360 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 13.502.360.077 | 11.567.620.530 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỬA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi | 500.937.955 | 629.236.279 |
| Dự phòng cải tạo môi trường rừng | 35.119.070 | (13.552.326) |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 97.733.630 | 3.290.815 |
| Dự phòng bảo hành công trình xây lắp | (1.118.447.316) | (630.960.600) |
| Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ | 17.062.333 | 17.062.333 |
| Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản | 20.743.250 | (25.653.673) |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con | - | 444.365.302 |
| Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu trong cùng tập đoàn | 2.325.216 | 21.613.516 |
| Cộng | <u>(444.525.862)</u> | <u>445.401.646</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**11. Tài sản cố định hữu hình**

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | P.tiện vận tải truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Vườn cây lâu năm | Tổng cộng |
|---|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số đầu năm | 293.934.144.309 | 84.214.036.832 | 26.784.476.592 | 1.614.142.014 | 2.252.014.988 | 408.798.814.735 |
| Tăng trong năm | 8.769.462.186 | 2.674.010.604 | 2.091.775.663 | 489.277.000 | - | 14.024.525.453 |
| + Do mua sắm | - | 1.744.985.630 | 2.091.775.663 | 489.277.000 | - | 4.326.038.293 |
| + Do XDCB h/thành | 8.769.462.186 | 929.024.974 | - | - | - | 9.698.487.160 |
| Giảm trong năm | (14.538.265.288) | (17.627.713.234) | (3.470.992.921) | (123.081.818) | (3.861.685) | (35.763.914.946) |
| + Do phá dỡ | (1.839.996.090) | - | - | - | - | (1.839.996.090) |
| + Do T/lý, nhượng bán | (43.416.205) | (5.819.948.913) | (1.798.211.271) | (43.636.364) | - | (7.705.212.753) |
| + Do thoái vốn | (12.455.671.033) | (11.803.000.154) | (1.668.691.717) | (79.445.454) | - | (26.006.808.358) |
| + Giảm khác | (199.181.960) | (4.764.167) | (4.089.933) | - | (3.861.685) | (211.897.745) |
| Số cuối năm | 288.165.341.207 | 69.260.334.202 | 25.405.259.334 | 1.980.337.196 | 2.248.153.303 | 387.059.425.242 |
| Trong đó: | | | | | | |
| - Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 101.551.236.951 | 45.322.469.261 | 12.529.425.546 | 1.534.696.560 | - | 160.937.828.318 |
| - Chờ thanh lý | - | - | - | - | - | - |
| Giá trị hao mòn | | | | | | |
| Số đầu năm | 149.833.346.469 | 67.064.694.894 | 19.854.827.034 | 1.614.142.014 | 65.372.286 | 238.432.382.697 |
| Khấu hao trong năm | 15.591.441.305 | 2.952.189.139 | 1.234.529.600 | 22.046.066 | 220.485.569 | 20.020.691.679 |
| Giảm trong năm | (9.645.952.287) | (13.412.675.883) | (2.638.991.710) | (123.081.818) | - | (25.820.701.698) |
| + Do phá dỡ | (1.839.996.090) | - | - | - | - | (1.839.996.090) |
| + Do T/lý, nhượng bán | (40.490.109) | (5.698.542.663) | (1.003.930.050) | (43.636.364) | - | (6.786.599.186) |
| + Do thoái vốn | (7.765.466.088) | (7.714.133.220) | (1.635.061.660) | (79.445.454) | - | (17.194.106.422) |
| + Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 155.778.835.487 | 56.604.208.150 | 18.450.364.924 | 1.513.106.262 | 285.857.855 | 232.632.372.678 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Số đầu năm | 144.100.797.840 | 17.149.341.938 | 6.929.649.558 | - | - | 170.366.432.038 |
| Số cuối năm | 132.386.505.720 | 12.656.126.052 | 6.954.894.410 | 467.230.934 | 1.962.295.448 | 154.427.052.564 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Không có TSCĐ hữu hình nào được sử dụng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025.

12. Tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Quyền khai thác mỏ | Tổng cộng |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số đầu năm | 342.530.000 | 791.750.000 | 4.405.301.562 | 5.539.581.562 |
| Tăng trong năm | - | - | - | - |
| Giảm trong năm | - | (692.000.000) | - | (692.000.000) |
| + Do thoái vốn | - | (692.000.000) | - | (692.000.000) |
| Số cuối năm | 342.530.000 | 99.750.000 | 4.405.301.562 | 4.847.581.562 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| - Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | - | - | - | - |
| - Chờ thanh lý | - | - | - | - |
| Giá trị hao mòn | | | | |
| Số đầu năm | - | 696.156.250 | 3.119.749.011 | 3.815.905.261 |
| Khấu hao trong năm | - | 9.975.000 | 247.310.676 | 257.285.676 |
| Giảm trong năm | - | (692.000.000) | - | (692.000.000) |
| + Do thoái vốn | - | (692.000.000) | - | (692.000.000) |
| Số cuối năm | - | 14.131.250 | 3.367.059.687 | 3.381.190.937 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số đầu năm | 342.530.000 | 95.593.750 | 1.285.552.551 | 1.723.676.301 |
| Số cuối năm | 342.530.000 | 85.618.750 | 1.038.241.875 | 1.466.390.625 |

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Số đầu năm | Chi phí phát sinh trong năm | Kết chuyển tăng TSCĐ | Kết chuyển giảm khác | Số cuối năm |
|--|--------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Xây dựng cơ bản dở dang | 402.368.636 | 12.700.390.132 | (9.698.487.160) | (595.196.193) | 2.809.075.415 |
| - Hệ thống PCCC KCN Phú Bài GD 1,2 | - | 8.962.410.076 | (8.769.462.186) | (192.947.890) | - |
| - Hệ thống PCCC nhà Lý Thường Kiệt | - | 1.823.360.077 | - | - | 1.823.360.077 |
| - Phần mềm Bravo | - | 655.891.500 | - | - | 655.891.500 |
| - Các công trình khác | 402.368.636 | 1.258.728.479 | (929.024.974) | (402.248.303) | 329.823.838 |
| Sửa chữa lớn TSCĐ | - | 2.368.335.259 | - | (395.072.472) | 1.973.262.787 |
| - Sửa chữa mặt đường số 4 KCN Phú Bài 1, 2 | - | 1.866.099.411 | - | - | 1.866.099.411 |
| - Chi phí sửa chữa khác | - | 502.235.848 | - | (395.072.472) | 107.163.376 |
| Cộng | 402.368.636 | 15.068.725.391 | (9.698.487.160) | (990.268.665) | 4.782.338.202 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**14. Bất động sản đầu tư**

| | Tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt | Tòa nhà 9 Phạm Văn Đồng | Tòa nhà 23 Hà Nội | Tòa nhà 30 Hùng Vương | Tòa nhà 52 Phan Chu Trinh | Nhà xưởng cho thuê tại KCN | Cộng |
|------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | | |
| Số đầu năm | 51.929.686.683 | 21.621.198.150 | 4.131.676.382 | 6.106.944.556 | 707.519.002 | 20.351.308.624 | 104.848.333.397 |
| Tăng trong năm | 181.973.500 | 36.680.454 | - | - | - | - | 218.653.954 |
| + Do mua sắm | 181.973.500 | 36.680.454 | - | - | - | - | 218.653.954 |
| + Do XDCB h/thành | - | - | - | - | - | - | - |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 52.111.660.183 | 21.657.878.604 | 4.131.676.382 | 6.106.944.556 | 707.519.002 | 20.351.308.624 | 105.066.987.351 |
| Khấu hao lũy kế | | | | | | | |
| Số đầu năm | 31.607.597.447 | 14.177.575.827 | 3.461.741.062 | 4.364.853.686 | 486.682.364 | 2.174.118.385 | 56.272.568.771 |
| Phân loại lại | (121.213.039) | - | 121.213.039 | - | - | - | - |
| Khấu hao trong năm | 2.008.743.443 | 759.667.010 | 165.212.952 | 203.811.168 | 28.191.900 | 874.409.880 | 4.040.036.353 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 33.495.127.851 | 14.937.242.837 | 3.748.167.053 | 4.568.664.854 | 514.874.264 | 3.048.528.265 | 60.312.605.124 |
| Giá trị còn lại | | | | | | | |
| Số đầu năm | 20.322.089.236 | 7.443.622.323 | 669.935.320 | 1.742.090.870 | 220.836.638 | 18.177.190.239 | 48.575.764.626 |
| Số cuối năm | 18.616.532.332 | 6.720.635.767 | 383.509.329 | 1.538.279.702 | 192.644.738 | 17.302.780.359 | 44.754.382.227 |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Thu nhập từ hoạt động cho thuê | 19.865.045.718 | 20.556.670.712 |
| Giá vốn hoạt động cho thuê | 6.012.261.159 | 4.355.199.832 |
| Lãi gộp hoạt động cho thuê | 13.852.784.559 | 16.201.470.880 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***15. Đầu tư tài chính dài hạn**

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|--|-------------|-----------------------|------------------------|------------|-----------------------|------------------------|
| | Tỷ lệ | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ | Giá gốc | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 25.837.419.095 | 197.784.572.551 | | 25.837.419.095 | 185.192.971.985 |
| Công ty CP Frit Huế | 27,13% | 9.847.128.302 | 172.291.355.594 | 27,13% | 9.847.128.302 | 159.581.943.281 |
| Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế (*) | 48,76% | 9.157.581.000 | - | 48,76% | 9.157.581.000 | - |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế | 48,00% | 5.533.052.714 | 23.263.329.733 | 48,00% | 5.533.052.714 | 23.334.039.946 |
| Công ty CP Xây dựng và Đầu tư PTHH TTHuế | 30,00% | 1.299.657.079 | 2.229.887.224 | 30,00% | 1.299.657.079 | 2.276.988.758 |
| Đầu tư dài hạn khác | | 998.529.297 | 998.529.297 | | 1.122.573.690 | 1.122.573.690 |
| Công ty CP Long Thọ | 3,77% | 998.529.297 | 998.529.297 | 3,77% | 1.122.573.690 | 1.122.573.690 |
| Cộng | | 26.835.948.392 | 198.783.101.848 | | 26.959.992.785 | 186.315.545.675 |

(*) Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế bị lỗ âm vốn nên Giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng.

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá gốc khoản đầu tư | 25.837.419.095 | 25.837.419.095 |
| | 25.837.419.095 | 25.837.419.095 |

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

| | Công ty CP Frit Huế | Công ty CP Bê tông và Xây dựng TTH | Công ty CP XD và ĐT PTHH TTH | Tổng cộng |
|---------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Tại ngày 01/01/2025 | 159.581.943.281 | 23.334.039.946 | 2.276.988.758 | 185.192.971.985 |
| Lợi nhuận từ công ty liên kết | 28.552.047.513 | 3.919.752.507 | (47.101.534) | 32.424.698.486 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | (15.734.124.000) | (3.456.000.000) | - | (19.190.124.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | (108.511.200) | (534.462.720) | - | (642.973.920) |
| Tại ngày 31/12/2025 | 172.291.355.594 | 23.263.329.733 | 2.229.887.224 | 197.784.572.551 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Phải trả người bán ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Phải trả các bên liên quan | 8.452.824.148 | 7.818.831.148 |
| - Công ty CP Bê tông và Xây dựng TTHuế | 5.897.864.362 | 5.263.871.362 |
| - Công ty CP XD & ĐTPT Hạ tầng TTH | 2.510.343.786 | 2.510.343.786 |
| - Công ty CP Kinh doanh Nhà TT Huế | 44.616.000 | 44.616.000 |
| Phải trả các người bán khác | 18.327.552.688 | 20.806.379.530 |
| - Công ty CP SX&TM Phước Bình | - | 4.045.101.302 |
| - Công Ty TNHH MTV Anh Dũng | 1.136.908.800 | - |
| - Công ty TNHH Nhật Minh Quang | 1.675.977.270 | - |
| - Công ty TNHH Minh Ngọc Phúc | 1.941.523.128 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại EG | - | 990.000.000 |
| - Purple Tomato Pte.Ltd (CPMG) | - | 1.167.308.422 |
| - Các đối tượng người bán khác | 13.573.143.490 | 14.603.969.806 |
| Cộng | <u>26.780.376.836</u> | <u>28.625.210.678</u> |

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Trả trước của các bên liên quan | 106.164.649 | 42.726.600 |
| - Công ty CP Frit Huế | 106.164.649 | 42.600.000 |
| - Công ty CP Bê tông xây dựng Thừa Thiên Huế | - | 126.600 |
| Trả trước của các khách hàng khác | 29.454.557.578 | 19.875.134.852 |
| - BQL DA Đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế | 9.659.468.000 | 14.390.022.000 |
| - Công ty TNHH Scavi Quảng Điền | 12.196.177.294 | - |
| - CN Công ty CP Trực tuyến GOSU tại Huế | 3.882.786.422 | - |
| - Các đối tượng khác | 3.716.125.862 | 5.485.112.852 |
| Cộng | <u>29.560.722.227</u> | <u>19.917.861.452</u> |

18. Phải trả người lao động

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tiền lương phải trả | 14.869.192.210 | 17.910.884.205 |
| Cộng | <u>14.869.192.210</u> | <u>17.910.884.205</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Trích trước phí tư vấn, kiểm toán | 237.962.962 | 475.672.707 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 65.095.890 | 42.929.067 |
| Trích trước chi phí khác | 136.828.015 | 15.395.085 |
| Cộng | <u>439.886.867</u> | <u>533.996.859</u> |

20. Doanh thu chưa thực hiện**a. Ngắn hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng KCN | 4.238.692.615 | 4.362.992.110 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | 395.295.815 | 571.084.826 |
| Doanh thu cung cấp bê tông thương phẩm | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Cộng | <u>4.933.988.430</u> | <u>5.234.076.936</u> |

b. Dài hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng KCN | 130.100.953.060 | 99.064.275.014 |
| Doanh thu cung cấp bê tông thương phẩm | - | 300.000.000 |
| Cộng | <u>130.100.953.060</u> | <u>99.364.275.014</u> |

21. Phải trả khác**a. Ngắn hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Phải trả các bên liên quan | - | - |
| Phải trả các đối tượng khác | 52.463.753.868 | 53.564.661.083 |
| BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ | 1.471.643.001 | 1.773.203.466 |
| Cổ tức phải trả | 1.280.517.900 | 1.967.011.700 |
| BQL Dự án KCN Phú Bài | 41.729.297.231 | 41.729.297.231 |
| Phải trả đặt cọc thuê văn phòng | 2.341.979.150 | 1.927.127.863 |
| Phải trả các đối tượng khác | 5.640.316.586 | 6.168.020.823 |
| Cộng | <u>52.463.753.868</u> | <u>53.564.661.083</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***b. Dài hạn**

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả các bên liên quan | 18.004.315.758 | 13.904.103.133 |
| Công ty CP Frit Huế | 18.004.315.758 | 13.904.103.133 |
| Phải trả các đối tượng khác | 2.328.578.665 | 803.488.000 |
| Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn | 2.328.578.665 | 803.488.000 |
| Cộng | 20.332.894.423 | 14.707.591.133 |

22. Vay và nợ thuê tài chính**a. Ngắn hạn**

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 | 4.775.187.573 | 4.775.187.573 |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | - | - | 4.775.187.573 | 4.775.187.573 |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (a) | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 | - | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả | - | - | 11.462.679.400 | 11.462.679.400 |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | - | - | 2.630.679.400 | 2.630.679.400 |
| - Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế | - | - | 2.832.000.000 | 2.832.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | - | - | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| Cộng | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 | 16.237.866.973 | 16.237.866.973 |

b. Dài hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay dài hạn ngân hàng | - | - | 48.635.020.516 | 48.635.020.516 |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | - | - | 5.721.878.736 | 5.721.878.736 |
| - Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế | - | - | 19.376.708.560 | 19.376.708.560 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | - | - | 23.536.433.220 | 23.536.433.220 |
| Cộng | - | - | 48.635.020.516 | 48.635.020.516 |

(a) Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng kèm Hợp đồng đảm bảo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

số 0645/2025/HĐTDBĐ-PN/SHB.120600 ngày 25/11/2025. Mục đích vay dùng để thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Gạch Tuynel Số 2 Thừa Thiên Huế. Thời hạn vay từ ngày 25/11/2025 đến ngày 08/04/2026, lãi suất vay 6,6%/năm, được cầm cố bằng các Hợp đồng tiền gửi ở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội. (Xem thêm ở thuyết minh số V.2).

23. Dự phòng phải trả**a. Ngắn hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 9.090.524.472 | 12.701.108.718 |
| Cộng | <u>9.090.524.472</u> | <u>12.701.108.718</u> |

b. Dài hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Dự phòng 5% chờ quyết toán các CT vốn NN | 4.606.641.400 | 4.606.641.400 |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 3.737.627.650 | 4.437.881.700 |
| Dự phòng kinh phí cải tạo phục hồi môi trường | 951.022.550 | 1.031.608.652 |
| Cộng | <u>9.295.291.600</u> | <u>10.076.131.752</u> |

24. Quỹ khen thưởng phúc lợi

| | <u>Số đầu năm</u> | <u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u> | <u>Chi quỹ trong năm</u> | <u>Giảm do thoái vốn</u> | <u>Số cuối năm</u> |
|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 11.420.970.583 | 7.022.313.000 | (5.678.025.091) | (113.102.632) | 12.652.155.860 |
| Cộng | <u>11.420.970.583</u> | <u>7.022.313.000</u> | <u>(5.678.025.091)</u> | <u>(113.102.632)</u> | <u>12.652.155.860</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vệ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Số dư ngày 01/01/2024 | 262.984.370.000 | 28.902.280.000 | 25.772.723.585 | 233.929.770.282 | 41.604.542.995 | 593.193.686.862 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 67.868.024.774 | 3.334.883.164 | 71.202.907.938 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | 3.036.046.307 | (3.036.046.307) | - | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (6.072.363.080) | (596.815.920) | (6.669.179.000) |
| Chia cổ tức cho các cổ đông | - | - | - | (39.447.655.500) | (3.660.747.900) | (43.108.403.400) |
| Số dư ngày 31/12/2024 | 262.984.370.000 | 28.902.280.000 | 28.808.769.892 | 253.241.730.169 | 40.681.862.339 | 614.619.012.400 |
| Số dư ngày 01/01/2025 | 262.984.370.000 | 28.902.280.000 | 28.808.769.892 | 253.241.730.169 | 40.681.862.339 | 614.619.012.400 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 71.991.174.942 | 2.670.134.329 | 74.661.309.271 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | 11.400.427.000 | (11.400.427.000) | - | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (6.516.903.375) | (505.409.625) | (7.022.313.000) |
| Thoái vốn tại Công ty con | - | (4.733.500.000) | (283.648.775) | 5.329.190.862 | (478.392.839) | (166.350.752) |
| Tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty con | - | - | - | (3.008.584.533) | (8.241.415.467) | (11.250.000.000) |
| Chia cổ tức cho các cổ đông | - | - | - | - | (3.309.544.000) | (3.309.544.000) |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | 39.444.410.000 | - | - | (39.444.410.000) | - | - |
| Số dư ngày 31/12/2025 | 302.428.780.000 | 24.168.780.000 | 39.925.548.117 | 270.191.771.065 | 30.817.234.737 | 667.532.113.919 |

Nghị quyết HĐQT số 05/NQ-XL-HĐQT ngày 12/06/2025 đã thống nhất chốt danh sách cổ đông để trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 15%. Ngày 01/07/2025, Nghị quyết HĐQT số 07/NQ-XL-HĐQT đã thống qua kết quả phát hành cổ phiếu. Theo đó, tổng số cổ phiếu phát hành thêm là 3.944.441 cổ phiếu tương ứng 39.444.410.000 đồng. Ngày 06/08/2025, Sở giao dịch chứng khoán TP HCM đã có thông báo số 1417/TB-SGDHCM về việc giao dịch cổ phiếu thay đổi đăng ký niêm yết với số lượng chứng khoán sau khi thay đổi niêm yết là 30.242.878 cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| | Giá trị | Tỷ lệ | Giá trị | Tỷ lệ |
| Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu | 120.880.973.500 | 39,97% | 97.804.630.000 | 37,19% |
| Công đoàn công ty | 14.354.001.000 | 4,75% | 12.481.740.000 | 4,75% |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 167.193.805.500 | 55,28% | 152.698.000.000 | 58,06% |
| | 302.428.780.000 | 100,00% | 262.984.370.000 | 100,00% |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 262.984.370.000 | 262.984.370.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | 39.444.410.000 | - |
| + Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| + Vốn góp cuối năm | 302.428.780.000 | 262.984.370.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | (3.309.544.000) | (43.108.403.400) |
| + Tại Công ty mẹ | (39.444.410.000) | (39.447.655.500) |
| + Tại các công ty con | (3.309.544.000) | (3.660.747.900) |

d. Cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vệ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***e. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Số đầu năm | 40.681.862.339 | 41.604.542.995 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 2.670.134.329 | 3.334.883.164 |
| Giảm do chia cổ tức, lợi nhuận | (3.309.544.000) | (3.660.747.900) |
| Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | (505.409.625) | (596.815.920) |
| Giảm do thoái vốn tại công ty con và tăng tỷ lệ sở hữu | (8.719.808.306) | - |
| Số cuối năm | <u>30.817.234.737</u> | <u>40.681.862.339</u> |

26. Khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**Nợ khó đòi đã xử lý**

| <u>Tên đối tượng</u> | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nguyễn Mỹ | 1.085.745.937 | - |
| Ban QLDA ĐTXD khu vực TP Huế | 911.064.411 | - |
| Trường trung cấp nghề Huế | 374.130.000 | - |
| Cục Hải quan TP Huế | 451.005.258 | - |
| Công ty CP Sài Gòn - Đại Lợi | 4.452.781.696 | 4.452.781.696 |
| Các đối tượng khác | 1.139.899.334 | 2.785.000 |
| Tổng cộng | <u>8.414.626.636</u> | <u>4.455.566.696</u> |

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (đơn vị tính: VNĐ)**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa | 140.702.165.838 | 151.376.544.764 |
| Doanh thu dịch vụ, xây lắp | 82.030.761.986 | 68.826.424.217 |
| Doanh thu kinh doanh hạ tầng | 62.801.491.939 | 67.825.125.089 |
| Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản | 19.865.045.718 | 20.556.670.712 |
| Cộng | <u>305.399.465.481</u> | <u>308.584.764.782</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỦA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vệ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***1b. Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (Xem Thuyết minh VIII.1b)**

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa | 18.778.719.521 | 18.126.118.461 |
| Doanh thu dịch vụ xây lắp | 128.660.000 | 169.380.000 |
| Doanh thu kinh doanh hạ tầng | 4.476.785.460 | 5.460.752.543 |
| Cộng | <u>23.384.164.981</u> | <u>23.756.251.004</u> |

2. Giá vốn hàng bán

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán | 108.191.051.172 | 120.885.084.506 |
| Giá vốn của dịch vụ, xây lắp | 78.263.779.867 | 62.911.575.190 |
| Giá vốn kinh doanh hạ tầng | 31.082.857.455 | 30.642.757.876 |
| Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản | 6.012.261.159 | 4.355.199.832 |
| Dự phòng bảo hành công trình | 419.702.865 | 10.185.477.000 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 2.299.086.248 | 284.131.894 |
| Cộng | <u>226.268.738.766</u> | <u>229.264.226.298</u> |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 12.146.769.292 | 11.608.602.503 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 113.400.000 | 176.400.000 |
| Lãi do giảm các khoản đầu tư | 15.185.607 | - |
| Lãi do thoái vốn | 21.206.877.696 | - |
| Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán | 58.454.844 | 176.212.768 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá cuối năm | 6.443.380 | - |
| Cộng | <u>33.547.130.819</u> | <u>11.961.215.271</u> |

4. Chi phí hoạt động tài chính

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí lãi vay | 1.449.926.940 | 2.025.131.250 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá trong thanh toán | - | 40.850.806 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá cuối năm | - | 73.806.952 |
| Cộng | <u>1.449.926.940</u> | <u>2.139.789.008</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vệ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí cho nhân viên | 1.909.690.036 | 1.863.722.210 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.794.789.014 | 3.328.861.379 |
| Chi phí bằng tiền khác | 903.088.983 | 669.504.802 |
| Cộng | <u>4.607.568.033</u> | <u>5.862.088.391</u> |

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 27.500.328.928 | 27.155.644.983 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.271.978.813 | 1.472.055.785 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.447.245.075 | 2.424.014.472 |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi | 7.566.820.159 | - |
| Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi | - | (10.100.557.222) |
| Chi phí bằng tiền khác | 9.164.875.062 | 10.242.254.455 |
| Cộng | <u>46.951.048.037</u> | <u>31.193.412.473</u> |

7. Thu nhập khác

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định (a) | 1.349.595.960 | 200.000.000 |
| Thu phí tiện ích cho thuê văn phòng | 3.347.133.568 | 3.246.151.493 |
| Hoàn nhập bảo hành công trình xây lắp | 3.390.406.237 | 455.405.906 |
| Chênh lệch tiền thanh toán tiền thuê đất một lần | - | 580.186.972 |
| Tiền thuê đất năm được giảm | 187.927.933 | 296.044.959 |
| Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng | - | 269.916.880 |
| Thu nhập khác | 132.188.699 | 184.115.573 |
| Cộng | <u>8.407.252.397</u> | <u>5.231.821.783</u> |

(a) Là khoản lãi từ thanh lý tài sản cố định tại Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vệ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Chi phí khác

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| Chi phí tiện ích cho thuê văn phòng | 3.347.133.568 | 3.246.151.493 |
| Thuế tài nguyên, phí môi trường thu hồi theo quyết định của Thanh tra | 7.279.943.257 | - |
| Lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ (a) | 136.248.247 | - |
| Phí liên quan đến cải tạo và thủ tục trả mỏ | 408.135.530 | 516.333.375 |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | 300.000.000 | 2.663.939 |
| Các khoản thuế truy thu, phạt vi phạm hành chính | 194.435.350 | 505.335.567 |
| Chi phí của giai đoạn dừng sản xuất | 177.876.504 | 261.889.166 |
| Chi phí khác | 295.375.545 | 93.125.239 |
| Cộng | <u>12.139.148.001</u> | <u>4.625.498.779</u> |

(a) Là khoản lỗ do thanh lý TSCĐ tại Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế và Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế.

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| - Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 71.991.174.942 | 67.868.024.774 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | (5.759.293.995) | (6.516.903.375) |
| + Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu phổ thông hoặc các khoản thanh toán khác thực hiện theo điều kiện chuyển đổi có lợi | - | - |
| + Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) | (5.759.293.995) | (6.516.903.375) |
| - LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông | 66.231.880.947 | 61.351.121.399 |
| - Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu) | 30.242.878 | 26.298.437 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng /cổ phiếu) | <u>2.190</u> | <u>2.333</u> |

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được tạm tính từ lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-XL-ĐHCĐ ngày 28/04/2025 với tỷ lệ là 8%/lợi nhuận sau thuế TNDN.

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm | 26.298.437 | 26.298.437 |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại | - | - |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành | 3.944.441 | - |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) | <u>30.242.878</u> | <u>26.298.437</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------|----------------|
| - Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 66.231.880.947 | 61.351.121.399 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận: | | |
| + Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi | - | - |
| + Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi | - | - |
| - Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu | | |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu | 30.242.878 | 26.298.437 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu) | 2.190 | 2.333 |

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 65.075.370.499 | 88.684.087.734 |
| Chi phí nhân công | 76.415.015.668 | 89.554.257.993 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 24.212.545.222 | 19.420.221.766 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 35.825.998.146 | 55.824.755.713 |
| Chi phí khác | 23.399.381.062 | 27.271.875.191 |
| Cộng | 224.928.310.597 | 280.755.198.397 |

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các giao dịch không bằng tiền**

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------|-----------------------|-----------|
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | 39.444.410.000 | - |
| Cộng | 39.444.410.000 | - |

2. Tiền thu từ đi vay

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 10.900.000.000 | 45.467.320.653 |
| Cộng | 10.900.000.000 | 45.467.320.653 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***3. Tiền trả nợ gốc vay**

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Tiền chi các khoản đi vay theo kế ước thông thường | 65.772.887.489 | 26.123.028.409 |
| Cộng | <u>65.772.887.489</u> | <u>26.123.028.409</u> |

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

| STT | Thành viên Ban lãnh đạo | Chức danh | Năm 2025 | | | Cộng |
|-----|-------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------|----------|----------------------|
| | | | Lương, thưởng | Thù lao | Cổ tức | |
| 1 | Đoàn Hữu Thuận | Chủ tịch HĐQT | 215.000.000 | 144.000.000 | - | 359.000.000 |
| 2 | Lê Quý Định | P.Chủ tịch HĐQT kiêm TGD | 864.800.000 | 120.000.000 | - | 984.800.000 |
| 3 | Trần Sĩ Chương | Thành viên HĐQT | 172.000.000 | 120.000.000 | - | 292.000.000 |
| 4 | Lê Viết Liên | Thành viên HĐQT | 172.000.000 | 120.000.000 | - | 292.000.000 |
| 5 | Đoàn Hữu Hà Vinh | Thành viên HĐQT | 172.000.000 | 120.000.000 | - | 292.000.000 |
| 6 | Nguyễn Thị Kim Phụng | Trưởng BKS | 85.200.000 | 96.000.000 | - | 181.200.000 |
| 7 | Dương Thị Ngọc | Thành viên BKS | 64.000.000 | 60.000.000 | - | 124.000.000 |
| 8 | Mai Thị Tuyết Lan | Thành viên BKS | 64.000.000 | 60.000.000 | - | 124.000.000 |
| 9 | Lê Văn Tài | Thành viên BKS | 64.000.000 | 60.000.000 | - | 124.000.000 |
| 10 | Lê Đình Nam | Thành viên BKS | 145.600.000 | 60.000.000 | - | 205.600.000 |
| 11 | Nguyễn Văn Quý | Giám đốc | 425.600.000 | - | - | 425.600.000 |
| 12 | Phan Văn Giáo | Giám đốc | 323.600.000 | - | - | 323.600.000 |
| 13 | Nguyễn Đức Thắng | Giám đốc | 223.200.000 | - | - | 223.200.000 |
| 14 | Nguyễn Thái Bình | Giám đốc | 323.600.000 | - | - | 323.600.000 |
| 15 | Lê Thị Khánh Vân | Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng | 446.600.000 | - | - | 446.600.000 |
| | Tổng cộng | | 3.761.200.000 | 960.000.000 | - | 4.721.200.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

| STT | Thành viên Ban lãnh đạo | Chức danh | Năm 2024 | | | |
|-----|-------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| | | | Lương, thưởng | Thủ lao | Cổ tức | Cộng |
| 1 | Đoàn Hữu Thuận | Chủ tịch HĐQT | 175.000.000 | 144.000.000 | 510.748.500 | 829.748.500 |
| 2 | Lê Quý Định | P.Chủ tịch HĐQT kiêm TGD | 876.000.000 | 120.000.000 | 946.494.975 | 1.942.494.975 |
| 3 | Trần Sĩ Chương | Thành viên HĐQT | 120.000.000 | 120.000.000 | - | 240.000.000 |
| 4 | Lê Viết Liên | Thành viên HĐQT | 120.000.000 | 120.000.000 | 53.212.350 | 293.212.350 |
| 5 | Đoàn Hữu Hà Vinh | Thành viên HĐQT | 120.000.000 | 120.000.000 | - | 240.000.000 |
| 6 | Nguyễn Thị Kim Phụng | Trưởng BKS | 222.652.200 | 96.000.000 | 20.749.425 | 339.401.625 |
| 7 | Dương Thị Ngọc | Thành viên BKS | 52.000.000 | 60.000.000 | - | 112.000.000 |
| 8 | Mai Thị Tuyết Lan | Thành viên BKS | 52.000.000 | 60.000.000 | - | 112.000.000 |
| 9 | Lê Văn Tài | Thành viên BKS | 52.000.000 | 60.000.000 | 281.949.075 | 393.949.075 |
| 10 | Lê Đình Nam | Thành viên BKS | 132.500.000 | 60.000.000 | - | 192.500.000 |
| 11 | Nguyễn Văn Quý | Giám đốc | 400.881.700 | | 310.299.450 | 711.181.150 |
| 12 | Phan Văn Giáo | Giám đốc | 299.680.000 | | 145.469.700 | 445.149.700 |
| 13 | Phạm Trường Lâm | Giám đốc | 4.362.480 | | 32.187.900 | 36.550.380 |
| 14 | Nguyễn Thái Bình | Giám đốc | 307.600.000 | | 3.933.000 | 311.533.000 |
| 15 | Lê Thị Khánh Vân | Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng | 426.600.000 | | 86.253.825 | 512.853.825 |
| | Tổng cộng | | 3.361.276.380 | 960.000.000 | 2.391.298.200 | 6.712.574.580 |

Giao dịch các thành viên quản lý chủ chốt

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

b. Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

| Tên Công ty | Mối quan hệ |
|---|---------------------|
| Công ty CP Frit Huế | Công ty liên kết |
| Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế | Công ty liên kết |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế | Công ty liên kết |
| Công ty CP Xây dựng và ĐTPT Hạ tầng TTH | Công ty liên kết |
| Công ty CP Long Thọ | Công ty nhận đầu tư |
| Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu | Cổ đồng |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***Doanh thu với các bên liên quan khác:**

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu dịch vụ xây lắp | 128.660.000 | 169.380.000 |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế | 128.660.000 | 169.380.000 |
| Doanh thu bán bán thành phẩm | 18.778.719.521 | 18.126.118.461 |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế | 14.298.343.320 | 18.126.118.461 |
| Công ty CP Frit Huế | 4.480.376.201 | - |
| Doanh thu kinh doanh hạ tầng | 4.476.785.460 | 5.460.752.543 |
| Công ty CP Frit Huế | 4.476.785.460 | 5.460.752.543 |
| Cộng | 23.384.164.981 | 23.756.251.004 |

Giao dịch với các bên liên quan khác:

| Tên Công ty | Năm nay | Năm trước |
|---|---------------|----------------|
| Mua hàng | | |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế | 4.568.141.668 | 7.277.226.401 |
| Công ty Cổ phần Frit Huế | 1.773.709.575 | 984.866.175 |
| Nhận cổ tức | | |
| Công ty CP Long Thọ | 113.400.000 | 176.400.000 |
| Chi trả cổ tức bằng tiền | | |
| Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu | - | 14.670.694.500 |

Số dư với các bên liên quan khác:

| Tên Công ty | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------------|----------------|
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | | |
| Công ty CP XD & ĐTPT Hạ tầng TTH | 573.884.173 | 573.884.173 |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế | 1.919.240.143 | 2.342.313.127 |
| Trả trước cho người bán | | |
| Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu | 147.584.380.814 | 73.792.190.407 |
| Công ty CP Frit Huế | 32.969.778 | 7.771.779 |
| Phải thu về cho vay | | |
| Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế | 848.963.068 | 848.963.068 |
| Phải trả người bán | | |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế | 5.897.864.362 | 5.263.871.362 |
| Công ty CP XD & ĐTPT Hạ tầng TTH | 2.510.343.786 | 2.510.343.786 |
| Công ty CP Kinh doanh Nhà TT Huế | 44.616.000 | 44.616.000 |
| Người mua trả tiền trước | | |
| Công ty CP Frit Huế | 106.164.649 | 42.600.000 |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế | - | 126.600 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | | |
| Công ty CP Frit Huế | 18.004.315.758 | 13.904.103.133 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***2. Báo cáo bộ phận***- Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

| | Hoạt động bán hàng | Hoạt động xây lắp | Hoạt động kinh doanh hạ tầng | Hoạt động kinh doanh BĐS | Cộng |
|--|--------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Năm nay | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 140.702.165.838 | 82.030.761.986 | 62.801.491.939 | 19.865.045.718 | 305.399.465.481 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - | - |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 140.702.165.838 | 82.030.761.986 | 62.801.491.939 | 19.865.045.718 | 305.399.465.481 |
| Giá vốn bộ phận | 110.490.137.420 | 78.683.482.732 | 31.082.857.455 | 6.012.261.159 | 226.268.738.766 |
| Lợi nhuận gộp bộ phận | 30.212.028.418 | 3.347.279.254 | 31.718.634.484 | 13.852.784.559 | 79.130.726.715 |
| Năm trước | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 151.376.544.764 | 68.787.558.476 | 67.825.125.089 | 20.556.670.712 | 308.545.899.041 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - | - |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 151.376.544.764 | 68.787.558.476 | 67.825.125.089 | 20.556.670.712 | 308.545.899.041 |
| Giá vốn bộ phận | 121.169.216.400 | 73.097.052.190 | 30.642.757.876 | 4.355.199.832 | 229.264.226.298 |
| Lợi nhuận gộp bộ phận | 30.207.328.364 | (4.309.493.714) | 37.182.367.213 | 16.201.470.880 | 79.281.672.743 |

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

Trong năm, toàn bộ hoạt động của Tập đoàn đều được thực hiện tại Việt Nam.

3. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng. Riêng chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được điều chỉnh lại do căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-XL-DHCD ngày 28/04/2025 điều chỉnh về phân phối các Quỹ khen thưởng, phúc lợi so với số tạm tính nên chỉ tiêu này được trình bày lại như sau:

| CHỈ TIÊU | Mã số | Số liệu so sánh trên BCTC | Số liệu so sánh trình bày lại | Chênh lệch |
|-------------------------------|-------|---------------------------|-------------------------------|------------|
| 1. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 2.374 | 2.333 | 41 |
| 2. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 2.374 | 2.333 | 41 |

4. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT




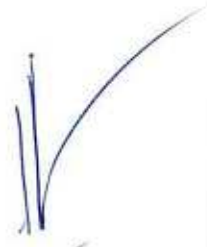
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

TP Huế, ngày 18 tháng 03 năm 2026



LÊ THỊ KHÁNH VÂN
Người lập biểu

LÊ THỊ KHÁNH VÂN
Kế toán trưởng

LÊ QUÝ ĐỊNH
Tổng Giám đốc