

CÔNG TY CP XÂY LẬP  
THỪA THIÊN HUẾ

THUA THIEN HUE  
CONSTRUCTION JSC

Số: 08/CBTT-XL  
No: 08/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 20<sup>th</sup>, 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.0.9.2342.19200300.100.1.1=  
MST:3300101156  
Reason: I am the author of this  
document  
Location:  
Date: 2026.03.20 11:04:11+07'00'  
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 Võ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

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

- Điện thoại liên hệ: 0234. 3821510 Fax: 0234. 3825152

- Tel. : 0234.3821510

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

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã kiểm toán và giải trình chênh lệch LNST năm 2025 tăng so với năm 2024.

Contents of disclosure: The Audited Separate Financial Statements for 2025 and explanatory letter on the increase in net profit after tax in 2025 compared in 2024.

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 20<sup>th</sup>, 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 riêng năm 2025 đã kiểm toán và giải trình chênh lệch LNST năm 2025 tăng so với năm 2024.

- The Audited Separate Financial Statements for 2025 and explanatory letter on the increase in net profit after tax in 2025 compared in 2024.

**Đại diện tổ chức**  
**Người đại diện theo pháp luật** *Quang*  
**Organization representative**  
**Legal representative**



**LÊ QUÝ ĐỊNH**



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP  
THỪA THIÊN HUẾ

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

Số: 23 /CV-CTXL

Tp. Huế, ngày 20 tháng 3 năm 2026

(V/v: Giải trình chênh lệch LNST năm 2025  
trên BCTC riêng tăng so với năm 2024)

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

Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (tên viết tắt HCC), mã chứng khoán HUB giải trình về việc lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng năm 2025 tăng so với năm 2024 như sau:

DVT: Đồng

Nội dung	Năm 2025 đã kiểm toán	Năm 2024 đã kiểm toán	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng	65.514.057.376	57.002.133.189	+ 8.511.924.187	14,93%

**Nguyên nhân chủ yếu:**

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 trên BCTC riêng tăng so với năm 2024 chủ yếu là lãi thu được từ hoạt động đầu tư tài chính - HCC bán hết phần vốn đầu tư tại Công ty cổ phần chế biến gỗ Thừa Thiên Huế.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ phận KTNB;
- Lưu VT.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ *Quynh*  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Quý Định

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt

*Công ty thành viên của JPA International*

Địa chỉ đăng ký : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp. HCM

Chi nhánh Đà Nẵng : 16 Lê Lai, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng

Email : [contact@vietvalues.com](mailto:contact@vietvalues.com)

Website : [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN (RIÊNG)**

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

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

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	08 - 09
4. Báo cáo kết quả kinh doanh (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 – 45

---

## 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

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây lập Thừa Thiên Huế trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính (riêng) 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 lập Thừa Thiên Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được cổ phần hóa từ Công ty Xây lập 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

#### 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](http://www.xaylaphue.com.vn)

**Cấu trúc Công ty:** Tại ngày 31/12/2025, cấu trúc công ty gồm:

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	
<b>I Đầu tư vào công ty con</b>													
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 Tuyenen 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 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%

**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

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	
4	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%
5	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%
6	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%
7	Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2 Thừa Thiên Huế	Cum tiểu 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%	-
<b>II Đầu tư vào Công ty liên kết</b>													
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 Hòa, TP Huế	Xây dựng	48,76%	-	48,76%	-	48,76%	48,76%	-	48,76%	-	48,76%
3	Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	8 Kiệt 88 Nguyễn Khoa Chiêm, Phường An Cựu, TP Huế	Sản xuất kinh doanh bê tông	48,00%	-	48,00%	-	48,00%	48,00%	-	48,00%	-	48,00%
4	Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng TTH	Số 18 đường Hà Huy Giáp, Phường Vỹ Dạ, TP Huế	Xây dựng	30,00%	-	30,00%	-	30,00%	30,00%	-	30,00%	-	30,00%

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

**4.1 Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn 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	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 kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

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

**6. Đánh giá tình hình hoạt động**

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (riêng) từ trang 09 đến trang 45.

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

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, Báo cáo tài chính (riêng) của Công ty 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 (riêng) này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (riêng).

## **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 của Hội đồng Quản trị

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

### **8. Kiểm toán viên**

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

### **9. Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

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

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

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

### **10. Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính (riêng) 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 (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



**LÊ QUÝ ĐỊNH**

**P.Chủ tịch HĐQT**

TP Huế, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Số: 14/2026/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 (riêng) kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 18 tháng 03 năm 2026, từ trang 8 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty. 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 (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính (riêng) của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (riêng) 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 (riêng).

**Vấn đề khác**

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo kiểm toán rằng, phạm vi của báo cáo tài chính (riêng) này chỉ phản ánh tình hình tài chính (riêng) và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả kinh doanh (riêng) và lưu chuyển tiền tệ (riêng) năm tài chính kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty với các công ty con không thuộc phạm vi báo cáo này.

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 CNDKHN số: 3402-2025-071-1  
Chữ ký được uỷ quyền

**Trần Quốc Bảo - Kiểm toán viên**  
Giấy CNDKHN 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, TP Huế, Việt Nam

**Bảng cân đối kế toán (riêng)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

DVT: 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>426.936.418.661</b>	<b>344.867.806.839</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>20.640.225.201</b>	<b>3.217.676.771</b>
111	1. Tiền		740.225.201	1.917.676.771
112	2. Các khoản tương đương tiền		19.900.000.000	1.300.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>151.100.000.000</b>	<b>128.500.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2	151.100.000.000	128.500.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>185.715.580.349</b>	<b>109.869.102.260</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	62.925.522.837	60.800.007.522
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	153.609.389.814	76.830.664.826
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.6	11.018.879.328	10.642.540.759
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(42.687.174.698)	(39.253.073.915)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>59.740.003.998</b>	<b>88.310.443.717</b>
141	1. Hàng tồn kho	V.8	59.740.003.998	88.310.443.717
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.740.609.113</b>	<b>14.970.584.091</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9a	70.741.004	70.041.458
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.397.979.712	5.900.542.633
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.11	1.271.888.397	9.000.000.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>109.277.792.455</b>	<b>115.297.722.594</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>4.292.318.740</b>	<b>3.067.479.013</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.13	3.949.788.740	2.724.949.013
222	- Nguyên giá		16.391.192.871	16.861.774.251
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.441.404.131)	(14.136.825.238)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.14	342.530.000	342.530.000
228	- Nguyên giá		342.530.000	342.530.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.15	<b>27.451.601.868</b>	<b>30.398.574.387</b>
231	- Nguyên giá		84.715.678.727	84.497.024.773
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(57.264.076.859)	(54.098.450.386)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.479.251.577</b>	<b>-</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	2.479.251.577	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.16	<b>71.092.545.581</b>	<b>78.461.763.465</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		53.414.178.189	62.881.178.189
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		25.837.419.095	25.837.419.095
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		998.529.297	1.122.573.690
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(9.157.581.000)	(11.379.407.509)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.962.074.689</b>	<b>3.369.905.729</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.9b	190.281.476	158.596.877
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.10	3.771.793.213	3.211.308.852
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>536.214.211.116</b>	<b>460.165.529.433</b>

**CÔNG TY CP XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ**

Địa chỉ: Số 72, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Vỹ Dạ, TP Huế, Việt Nam

**Bảng cân đối kế toán (riêng) (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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>142.950.677.108</b>	<b>127.855.881.801</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>135.950.015.708</b>	<b>120.243.577.401</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.17	23.384.847.924	17.106.096.445
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.18	27.986.853.462	18.608.480.447
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.11	4.098.997.873	1.576.941.808
314	4. Phải trả người lao động	V.19	6.316.862.392	6.568.312.774
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.20	64.442.615	63.895.085
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.21	395.295.815	571.084.826
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.22a	52.390.193.850	52.804.344.220
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	-
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.23a	8.971.370.534	12.380.926.900
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.24	12.341.151.243	10.563.494.896
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>7.000.661.400</b>	<b>7.612.304.400</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.22b	422.970.000	749.488.000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn	V.23b	6.577.691.400	6.862.816.400
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>393.263.534.008</b>	<b>332.309.647.632</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>V.25</b>	<b>393.263.534.008</b>	<b>332.309.647.632</b>
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		-	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		22.310.192.086	10.909.765.096
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		68.524.561.912	58.415.512.536
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		3.010.504.536	1.413.379.347
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		65.514.057.376	57.002.133.189
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>536.214.211.116</b>	<b>460.165.529.433</b>

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, TP Huế, Việt Nam

**Kết quả hoạt động kinh doanh (riêng)**

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

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)**

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	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	VI.1	<b>99.453.938.093</b>	<b>98.472.348.608</b>
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	38.865.741
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>99.453.938.093</b>	<b>98.433.482.867</b>
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	83.505.049.777	88.940.995.177
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>15.948.888.316</b>	<b>9.492.487.690</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	74.065.568.966	59.987.696.916
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	(2.221.215.002)	2.221.826.509
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		611.507	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	26.282.213.964	8.848.487.597
30	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>65.953.458.320</b>	<b>58.409.870.500</b>
31	11. Thu nhập khác	VI.6	7.192.382.294	5.419.002.994
32	12. Chi phí khác	VI.7	4.195.109.619	5.263.897.071
40	<b>13. Lợi nhuận khác</b>		<b>2.997.272.675</b>	<b>155.105.923</b>
50	<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	V.11	<b>68.950.730.995</b>	<b>58.564.976.423</b>
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.11	3.997.157.980	1.545.837.555
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	V.11	(560.484.361)	17.005.679
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>65.514.057.376</b>	<b>57.002.133.189</b>
70	<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	VI.8		
71	<b>19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	VI.8		

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, TP Huế, Việt Nam

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp)

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

DVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	V.11	<b>68.950.730.995</b>	<b>58.564.976.423</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.13, V.15	3.610.431.570	3.803.553.146
03	- Các khoản dự phòng	V.7, V.23	(2.482.407.092)	857.919.524
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.3	(73.985.618.945)	(60.187.696.916)
06	- Chi phí lãi vay	VI.4	611.507	-
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(3.906.251.965)</b>	<b>3.038.752.177</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(73.333.630.102)	(61.766.024.770)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		28.570.439.719	(12.173.918.738)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		15.251.411.311	(21.205.659.234)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(32.384.145)	351.150.698
14	- Tiền lãi vay đã trả	VI.4	(611.507)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.11	(1.550.255.165)	(1.014.763.478)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(2.782.514.653)	(2.162.055.800)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(37.783.796.507)</b>	<b>(94.932.519.145)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác		(4.488.956.605)	(726.670.722)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		41.456.229	200.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(198.600.000.000)	(272.300.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		176.000.000.000	330.300.000.000
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	VI.3, V.6	60.790.334.113	60.180.438.833
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>55.892.838.737</b>	<b>117.653.768.111</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		900.000.000	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(900.000.000)	-
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.22, V.25	(686.493.800)	(38.035.269.525)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(686.493.800)</b>	<b>(38.035.269.525)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>17.422.548.430</b>	<b>(15.314.020.559)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>3.217.676.771</b>	<b>18.531.697.330</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	V.1	<b>20.640.225.201</b>	<b>3.217.676.771</b>

Người lập biểu

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ KHÁNH VÂN



LÊ QUÝ ĐỊNH

**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 TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

**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 (riêng) 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 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.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

Trong năm, hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng tương đối ổn định nên doanh thu năm nay tăng hơn năm trước 1%. Các công trình thi công từ năm trước đã hết thời hạn bảo hành công trình nên chi phí dự phòng bảo hành công trình giảm làm cho giá vốn giảm 6,11%. Ngoài ra, trong năm công ty tiến hành chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con và đơn vị khác có lãi làm cho doanh thu hoạt động tài chính tăng 23,47%.

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**

Tổng hợp các điều này làm cho Lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 17,73% so với năm trước.

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

**6. Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31/12/2025, cấu trúc công ty gồm:

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	
<b>I Đầu tư vào công ty con</b>													
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 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%
4	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%
5	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%
6	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%
7	Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2 Thừa Thiên Huế	Cụm tiểu 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%	-
<b>II Đầu tư vào Công ty liên kết</b>													
1	Công ty CP Frit Huế	Lô 1A KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế	Sản xuất kinh doanh men frit	27,13%	-	27,13%	-	27,13%	27,13%	-	27,13%	-	27,13%
2	Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	25 Nguyễn Văn Cừ, Phường Thuận Hóa, TP Huế	Xây dựng	48,76%	-	48,76%	-	48,76%	48,76%	-	48,76%	-	48,76%
3	Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	8 Kiệt 88 Nguyễn Khoa Chiêm, Phường An Cựu, TP Huế	Sản xuất kinh doanh bê tông	48,00%	-	48,00%	-	48,00%	48,00%	-	48,00%	-	48,00%
4	Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng TTH	Số 18 đường Hà Huy Giáp, Phường Vỹ Dạ, TP Huế	Xây dựng	30,00%	-	30,00%	-	30,00%	30,00%	-	30,00%	-	30,00%

## **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 (RIÊNG)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)*

#### **7. Nhân viên**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 77 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31/12/2024 là 84 nhân viên).

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

#### **1. Năm tài chính**

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

#### **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**

Công ty 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.

Theo đó, bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31/12/2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng), báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) và các thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) 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.

#### **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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính (riêng)**

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

#### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

## **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 (RIÊNG)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)*

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.

### **3. 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.

#### ***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 con, công ty liên doanh, liên kết***

##### ***Công ty con***

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

##### ***Công ty liên doanh***

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

##### ***Công ty liên kết***

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

##### ***Đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty 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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**

Đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác là các khoản đầu tư mà công ty không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với công ty nhận đầu tư.

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

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

#### **Dự phòng**

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

Riêng khoản đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác, việc lập dự phòng được thực hiện 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 thị trường của cổ phiếu;
- Trong trường hợp không xác định được giá thị trường của cổ phiếu thì dự phòng được trích lập căn cứ vào phần vốn tổn thất trên báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

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

#### **4. Các khoản phải thu**

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

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.

## **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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**

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 làm 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 chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### **5. 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 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.

#### **6. 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**

## **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 (RIÊNG)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)*

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.

### **7. 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	12 – 25
Máy móc và thiết bị	4 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Hết khấu hao
Thiết bị dụng cụ quản lý	8

### **8. 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.

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 có thời hạn và 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...

### **9. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng 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

## **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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**

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

#### **10. 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 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.

#### **11. 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.

#### **12. 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.

## **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 (RIÊNG)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)*

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

#### **13. 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.

#### **14. 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 hằng 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.

#### **15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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 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.

## **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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**

- ✓ 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 (riêng) theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

#### **Doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng**

Doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) khi đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng phải đảm bảo đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- ✓ Đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- ✓ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- ✓ 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 bất động sản.
- ✓ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### **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.

### **16. 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.

### **17. 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.

### **18. Chi phí tài chính**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỦA THIÊN HUẾ**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)*

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.

#### **19. 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.

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

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

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

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

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

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**

hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**21. 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.

**22. 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.

**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	27.700.552	6.836.483
Tiền gửi ngân hàng	712.524.649	1.910.840.288
Các khoản tương đương tiền (*)	19.900.000.000	1.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>20.640.225.201</u></b>	<b><u>3.217.676.771</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Huế	17.900.000.000	1.300.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Nam Huế	2.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>19.900.000.000</u></b>	<b><u>1.300.000.000</u></b>

Không có khoản tiền gửi có kỳ hạn nào được cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025.

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)****2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	151.100.000.000	151.100.000.000	128.500.000.000	128.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) - CN Huế	40.900.000.000	40.900.000.000	41.800.000.000	41.800.000.000
- Ngân hàng TMCP Đại chúng (PV) - CN Huế	2.000.000.000	2.000.000.000	13.500.000.000	13.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - CN Huế	3.000.000.000	3.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Nam Thừa Thiên Huế	41.700.000.000	41.700.000.000	52.200.000.000	52.200.000.000
- Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Huế	8.000.000.000	8.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Huế	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 - CN Phú Xuân	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Phú Xuân	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Huế	9.500.000.000	9.500.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>151.100.000.000</b>	<b>151.100.000.000</b>	<b>128.500.000.000</b>	<b>128.500.000.000</b>

Không có khoản tiền gửi có kỳ hạn nào được cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025.

**3. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>743.515.261</b>	<b>573.884.173</b>
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế	573.884.173	573.884.173
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp	97.368.288	-
- Công ty CP Bê tông và Xây dựng TT Huế	72.262.800	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>62.182.007.576</b>	<b>60.226.123.349</b>
- 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 Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	3.421.582.000
- Công ty CP Kỹ nghệ Lạnh (SEAREFICO)	3.314.912.679	4.314.912.679
- Các đối tượng khách hàng khác	18.239.952.149	22.469.100.605
<b>Cộng</b>	<b>62.925.522.837</b>	<b>60.800.007.522</b>

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>147.584.380.814</b>	<b>73.792.190.407</b>
- Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	147.584.380.814	73.792.190.407
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>6.025.009.000</b>	<b>3.038.474.419</b>
- 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 TB An ninh PCCC Thiên Lộc	-	1.212.123.473
- Các nhà cung cấp khác	2.372.672.000	267.652.946
<b>Cộng</b>	<b><u>153.609.389.814</u></b>	<b><u>76.830.664.826</u></b>

**5. Phải thu về cho vay**

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

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 ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>10.972.208.685</b>	-	<b>10.630.449.677</b>	-
- Ban đầu tư và Xây dựng TP Huế	8.578.450.000	-	8.578.450.000	-
- Lãi dự thu	1.973.686.027	-	1.257.411.781	-
- Các đối tượng khác	420.072.658	-	794.587.896	-
<b>Tạm ứng CBCNV</b>	<b>46.670.643</b>	-	<b>12.091.082</b>	-
<b>Cộng</b>	<b><u>11.018.879.328</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>10.642.540.759</u></b>	<b><u>-</u></b>

**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 (RIÊNG)**

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

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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
Các đối tượng khác	11.686.483.336	14.238.121.373
<b>Cộng</b>	<b>42.687.174.698</b>	<b>39.253.073.915</b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	39.253.073.915	50.535.690.800
Trích lập dự phòng	8.245.191.295	7.478.967.450
Hoàn nhập dự phòng	(2.164.133.489)	(18.761.584.335)
Xử lý xóa nợ (*)	(2.646.957.023)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>42.687.174.698</b>	<b>39.253.073.915</b>

(\*) Công ty thực hiện xóa nợ của các đối tượng không có khả năng thu hồi được theo Biên bản cuộc họp đánh giá trích lập dự phòng và xử lý công nợ ngày 05/01/2026 và Quyết định số 01/QĐ-XL-HĐQT ngày 12/01/2026 của Chủ tịch HĐQT.

**8. Hàng tồn kho**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Nguyên liệu, vật liệu	3.351.005.096	-	724.200.733	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	3.400.000	-
Chi phí SXKD dở dang	54.116.606.083	-	85.310.450.165	-
Thành phẩm	2.272.392.819	-	2.272.392.819	-
<b>Cộng</b>	<b>59.740.003.998</b>	<b>-</b>	<b>88.310.443.717</b>	<b>-</b>

- 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.

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (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
Khối nhà ở thấp tầng GD2 (Khu D). HM: 28 căn LKV19	-	3.238.773.069
Khu DT 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	6.863.088.663	10.469.976.361
<b>Cộng</b>	<b><u>54.116.606.083</u></b>	<b><u>85.310.450.165</u></b>

**9. Chi phí trả trước****a. Ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ	70.741.004	70.041.458
<b>Cộng</b>	<b><u>70.741.004</u></b>	<b><u>70.041.458</u></b>

**Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	70.041.458	71.184.855
Tăng trong năm	100.281.102	123.626.968
Phân bổ trong năm	(99.581.556)	(124.770.365)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>70.741.004</u></b>	<b><u>70.041.458</u></b>

**b. Dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ	190.281.476	158.596.877
<b>Cộng</b>	<b><u>190.281.476</u></b>	<b><u>158.596.877</u></b>

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)****Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn**

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	158.596.877	508.604.178
Tăng trong năm	209.088.512	78.130.000
Phân bổ trong năm	(177.403.913)	(428.137.301)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>190.281.476</b>	<b>158.596.877</b>

**10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Số đầu năm	Ghi nhận vào KQKD trong năm	Bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Số cuối năm
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.129.113.252	(500.937.955)	-	1.628.175.297
Dự phòng trợ cấp thôi việc	451.235.000	(57.025.000)	-	394.210.000
Dự phòng bảo hành công trình	630.960.600	1.118.447.316	-	1.749.407.916
<b>Cộng</b>	<b>3.211.308.852</b>	<b>560.484.361</b>	<b>-</b>	<b>3.771.793.213</b>

**11. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	677.590.707	677.590.707	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.561.174.508	-	3.997.157.980	1.550.255.165	4.008.077.323	-
Thuế thu nhập cá nhân	15.767.300	-	1.549.696.688	1.474.543.438	90.920.550	-
Thuế nhà đất	-	-	3.927.960.707	5.197.783.420	-	1.269.822.713
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	9.000.000.000	44.830.391	(8.953.103.925)	-	2.065.684
<b>Cộng</b>	<b>1.576.941.808</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>10.201.236.473</b>	<b>(48.931.195)</b>	<b>4.098.997.873</b>	<b>1.271.888.397</b>

(\*) 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%

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>68.950.730.995</b>	<b>58.564.976.423</b>
- Hoạt động kinh doanh chính	65.103.035.172	54.042.919.085
- Hoạt động kinh doanh bất động sản	3.847.695.823	4.522.057.338
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán	(48.987.029.144)	(50.835.788.650)
- Các khoản điều chỉnh tăng	6.299.211.043	3.933.184.922
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	684.000.000	684.000.000
+ Tiền phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	22.974.461	94.381.922
+ Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	5.592.236.582	3.154.803.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	(55.286.240.187)	(54.768.973.572)
+ Tiền trợ cấp thôi việc	(285.125.000)	(93.650.000)
+ Dự phòng nợ phải thu khó đòi đủ điều kiện	(2.504.689.778)	(3.146.181.392)
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	(52.496.425.409)	(51.529.142.180)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>19.963.701.851</b>	<b>7.729.187.773</b>
Thu nhập được miễn thuế	-	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>19.963.701.851</b>	<b>7.729.187.773</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	3.992.740.370	1.545.837.555
Chi phí thuế TNDN truy thu năm trước	4.417.610	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>3.997.157.980</b>	<b>1.545.837.555</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	500.937.955	629.236.279
Dự phòng trợ cấp thôi việc	57.025.000	18.730.000
Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	(1.118.447.316)	(630.960.600)
<b>Cộng</b>	<b>(560.484.361)</b>	<b>17.005.679</b>

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	-	<b>2.479.251.577</b>	-	<b>2.479.251.577</b>
- Hệ thống PCCC nhà Lý	-	1.823.360.077	-	1.823.360.077
Thường Kiệt	-	655.891.500	-	655.891.500
- Phần mềm Bravo	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>2.479.251.577</b>	-	<b>2.479.251.577</b>

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)****13. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	4.405.624.370	9.102.351.851	2.391.884.393	961.913.637	16.861.774.251
Tăng trong năm	-	1.301.774.074	-	489.277.000	1.791.051.074
- Do mua sắm	-	1.301.774.074	-	489.277.000	1.791.051.074
Giảm trong năm	(1.839.996.090)	(378.000.000)	-	(43.636.364)	(2.261.632.454)
- Do phá dỡ	(1.839.996.090)	-	-	-	(1.839.996.090)
- Do T/lý, nhượng bán	-	(378.000.000)	-	(43.636.364)	(421.636.364)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.565.628.280</b>	<b>10.026.125.925</b>	<b>2.391.884.393</b>	<b>1.407.554.273</b>	<b>16.391.192.871</b>
Trong đó:					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.054.951.480	6.599.499.999	2.391.884.393	918.277.273	10.964.613.145
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	3.431.939.094	7.351.088.114	2.391.884.393	961.913.637	14.136.825.238
Khấu hao trong năm	68.216.179	354.542.852	-	22.046.066	444.805.097
Giảm trong năm	(1.839.996.090)	(256.593.750)	-	(43.636.364)	(2.140.226.204)
- Do phá dỡ	(1.839.996.090)	-	-	-	(1.839.996.090)
- Do T/lý, nhượng bán	-	(256.593.750)	-	(43.636.364)	(300.230.114)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.660.159.183</b>	<b>7.449.037.216</b>	<b>2.391.884.393</b>	<b>940.323.339</b>	<b>12.441.404.131</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	973.685.276	1.751.263.737	-	-	2.724.949.013
<b>Số cuối năm</b>	<b>905.469.097</b>	<b>2.577.088.709</b>	<b>-</b>	<b>467.230.934</b>	<b>3.949.788.740</b>

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

**14. Tài sản cố định vô hình**

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.

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng)****15. Bất động sản đầu tư**

	Tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt	Tòa nhà 9 Phạm Văn Đồng	Tòa nhà 23 Hà Nội	Tòa nhà 30 Hùng Vương	Tòa nhà 52 Phan Chu Trinh	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	51.929.686.683	21.621.198.150	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	84.497.024.773
Tăng trong năm	181.973.500	36.680.454	-	-	-	218.653.954
- Do mua sắm	181.973.500	36.680.454	-	-	-	218.653.954
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>52.111.660.183</b>	<b>21.657.878.604</b>	<b>4.131.676.382</b>	<b>6.106.944.556</b>	<b>707.519.002</b>	<b>84.715.678.727</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Số đầu năm	31.607.597.447	14.177.575.827	3.461.741.062	4.364.853.686	486.682.364	54.098.450.386
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	3.165.626.473
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>33.495.127.851</b>	<b>14.937.242.837</b>	<b>3.748.167.053</b>	<b>4.568.664.854</b>	<b>514.874.264</b>	<b>57.264.076.859</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	20.322.089.236	7.443.622.323	669.935.320	1.742.090.870	220.836.638	30.398.574.387
<b>Số cuối năm</b>	<b>18.616.532.332</b>	<b>6.720.635.767</b>	<b>383.509.329</b>	<b>1.538.279.702</b>	<b>192.644.738</b>	<b>27.451.601.868</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hoạt động cho thuê	19.865.045.718	20.511.589.422
Giá vốn hoạt động cho thuê	6.012.261.159	4.355.199.832
Lãi gộp hoạt động cho thuê	13.852.784.559	16.156.389.590

**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 (RIÊNG)**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

**16. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>53.414.178.189</b>	-	<b>123.324.118.219</b>	<b>62.881.178.189</b>	<b>(2.221.826.509)</b>	<b>140.504.156.441</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	30.000.000.000	-	65.205.221.744	30.000.000.000	-	72.701.180.280
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	9.651.862.292	-	30.560.052.061	9.651.862.292	-	29.115.735.322
Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế	-	-	-	9.467.000.000	(2.221.826.509)	7.245.173.491
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	6.345.068.000	-	12.594.503.922	6.345.068.000	-	15.679.764.378
Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng	3.293.814.959	-	5.787.075.314	3.293.814.959	-	7.704.014.661
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	4.123.432.938	-	9.177.265.178	4.123.432.938	-	8.058.288.309
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>25.837.419.095</b>	<b>(9.157.581.000)</b>	<b>-</b>	<b>25.837.419.095</b>	<b>(9.157.581.000)</b>	<b>-</b>
Công ty CP Frit Huế	9.847.128.302	-	-	9.847.128.302	-	-
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	9.157.581.000	(9.157.581.000)	-	9.157.581.000	(9.157.581.000)	-
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	5.533.052.714	-	-	5.533.052.714	-	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế	1.299.657.079	-	-	1.299.657.079	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>998.529.297</b>	-	<b>-</b>	<b>1.122.573.690</b>	-	<b>-</b>
Công ty CP Long Thọ	998.529.297	-	-	1.122.573.690	-	-
<b>Cộng</b>	<b>80.250.126.581</b>	<b>(9.157.581.000)</b>	<b>123.324.118.219</b>	<b>89.841.170.974</b>	<b>(11.379.407.509)</b>	<b>140.504.156.441</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư: Do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 tại ngày đầu năm và cuối năm của các công ty trên trừ đi khoản dự phòng. Riêng khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào đơn vị khác không

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**

xác định được giá trị hợp lý do không có Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025.

Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của các công ty được đầu tư. Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác do có nhận cổ tức trong năm nên không trích lập dự phòng.

**Thông tin bổ sung**

Tình hình hoạt động	31/12/2025			01/01/2025		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ vốn	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>						
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	Đang hoạt động		100,00%	100,0%	100,00%	100,00%
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	Đang hoạt động	1.212.000	79,30%	79,30%	1.212.000	79,30%
Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế		-	0,00%	0,00%	1.420.050	94,67%
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	Đang hoạt động	608.160	78,98%	78,98%	608.160	78,98%
Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng	Đang hoạt động	318.000	53,00%	53,00%	318.000	53,00%
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	Đang hoạt động	546.338	51,42%	51,42%	546.338	51,42%
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>						
Công ty CP Frit Huế	Đang hoạt động	7.867.062	27,13%	27,13%	7.867.062	27,13%
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	Đang hoạt động	1.126.329	48,76%	48,76%	1.126.329	48,76%
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	Đang hoạt động	864.000	48,00%	48,00%	864.000	48,00%
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế	Đang hoạt động	165.000	30,00%	30,00%	165.000	30,00%
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>						
Công ty CP Long Thọ	Đang hoạt động	112.077	3,77%	3,77%	126.000	3,77%

**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 (RIÊNG)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)***17. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>9.742.808.048</b>	<b>8.178.639.927</b>
- 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 Gạch Tuynen Huế	101.296.000	136.496.000
- Công ty CP Kinh doanh Nhà TT Huế	44.616.000	44.616.000
- Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	58.130.400	137.132.779
- Công ty CP KT Đá & XD Hương bằng	901.377.500	-
- Công ty CP gạch Tuynen số 1 TT Huế	229.180.000	86.180.000
<b>Phải trả các người bán khác</b>	<b>13.642.039.876</b>	<b>8.927.456.518</b>
- Công Ty TNHH MTV Anh Dũng	1.136.908.800	-
- Công ty TNHH Nhật Minh Quang	1.675.977.270	162.846.860
- Các đối tượng phải trả khác	10.829.153.806	8.764.609.658
<b>Cộng</b>	<b><u>23.384.847.924</u></b>	<b><u>17.106.096.445</u></b>

**18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>27.986.853.462</b>	<b>18.608.480.447</b>
- 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	-
- Trả trước các đối tượng khác	2.248.421.746	4.218.458.447
<b>Cộng</b>	<b><u>27.986.853.462</u></b>	<b><u>18.608.480.447</u></b>

**19. Phải trả người lao động**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	6.316.862.392	6.568.312.774
<b>Cộng</b>	<b><u>6.316.862.392</u></b>	<b><u>6.568.312.774</u></b>

**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 (RIÊNG)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)***20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước phí tư vấn, kiểm toán	60.000.000	60.000.000
Trích trước tiền điện thoại, internet	4.442.615	3.895.085
<b>Cộng</b>	<b><u>64.442.615</u></b>	<b><u>63.895.085</u></b>

**21. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	395.295.815	571.084.826
<b>Cộng</b>	<b><u>395.295.815</u></b>	<b><u>571.084.826</u></b>

**22. Phải trả khác****a. Ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>610.542.214</b>	<b>-</b>
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	610.542.214	-
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>51.779.651.636</b>	<b>52.804.344.220</b>
- Kinh phí công đoàn	846.529.231	1.131.747.564
- 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
- Các khoản phải trả khác	5.581.328.124	6.049.159.862
<b>Cộng</b>	<b><u>52.390.193.850</u></b>	<b><u>52.804.344.220</u></b>

**b. Dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả tiền đặt cọc thuê văn phòng	422.970.000	749.488.000
<b>Cộng</b>	<b><u>422.970.000</u></b>	<b><u>749.488.000</u></b>

**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 (RIÊNG)**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

**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	8.971.370.534	12.380.926.900
<b>Cộng</b>	<b><u>8.971.370.534</u></b>	<b><u>12.380.926.900</u></b>

**b. Dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng 5% chờ quyết toán các CT vốn ngân sách	4.606.641.400	4.606.641.400
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.971.050.000	2.256.175.000
<b>Cộng</b>	<b><u>6.577.691.400</u></b>	<b><u>6.862.816.400</u></b>

**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>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.563.494.896	4.560.171.000	(2.782.514.653)	12.341.151.243
<b>Cộng</b>	<b><u>10.563.494.896</u></b>	<b><u>4.560.171.000</u></b>	<b><u>(2.782.514.653)</u></b>	<b><u>12.341.151.243</u></b>

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)****25. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	262.984.370.000	8.588.595.096	46.896.074.847	318.469.039.943
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	57.002.133.189	57.002.133.189
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	2.321.170.000	(2.321.170.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.713.870.000)	(3.713.870.000)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	(39.447.655.500)	(39.447.655.500)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>262.984.370.000</b>	<b>10.909.765.096</b>	<b>58.415.512.536</b>	<b>332.309.647.632</b>
Số dư tại ngày 01/01/2025	262.984.370.000	10.909.765.096	58.415.512.536	332.309.647.632
Lợi nhuận trong năm này	-	-	65.514.057.376	65.514.057.376
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	11.400.427.000	(11.400.427.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(4.560.171.000)	(4.560.171.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	39.444.410.000	-	(39.444.410.000)	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>302.428.780.000</b>	<b>22.310.192.096</b>	<b>68.524.561.912</b>	<b>393.263.534.008</b>

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 thông 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.

**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%
	<b>302.428.780.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>262.984.370.000</b>	<b>100,00%</b>

**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 (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)****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 đã chia	39.444.410.000	39.447.655.500

**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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	-
Các đối tượng khác	910.757.354	-
<b>Cộng</b>	<b>2.646.957.023</b>	<b>-</b>

**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 TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)****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**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	79.588.892.375	77.960.759.186
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	19.865.045.718	20.511.589.422
<b>Cộng</b>	<b><u>99.453.938.093</u></b>	<b><u>98.472.348.608</u></b>

**Trong đó, doanh thu với các bên liên quan:**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.931.776.448	14.103.996.667
<b>Cộng</b>	<b><u>1.931.776.448</u></b>	<b><u>14.103.996.667</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn hoạt động xây lắp	77.073.085.753	74.400.318.345
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
<b>Cộng</b>	<b><u>83.505.049.777</u></b>	<b><u>88.940.995.177</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.010.182.950	8.458.554.736
Cổ tức, lợi nhuận được chia	52.496.425.409	51.529.142.180
Lãi do thu hồi các khoản đầu tư tài chính	12.558.960.607	-
<b>Cộng</b>	<b><u>74.065.568.966</u></b>	<b><u>59.987.696.916</u></b>

**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 (RIÊNG)**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	611.507	-
Dự phòng đầu tư tài chính	-	2.221.826.509
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(2.221.826.509)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>(2.221.215.002)</u></b>	<b><u>2.221.826.509</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	14.920.388.194	13.591.137.890
Chi phí khấu hao tài sản cố định	478.108.414	752.228.746
Chi phí dịch vụ mua ngoài	510.517.678	838.595.965
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	6.081.057.806	-
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(11.282.616.885)
Chi phí khác bằng tiền	4.292.141.872	4.949.141.881
<b>Cộng</b>	<b><u>26.282.213.964</u></b>	<b><u>8.848.487.597</u></b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu phí tiện ích cho thuê văn phòng	3.347.133.568	3.246.151.493
Hoàn nhập bảo hành công trình xây lắp	3.070.224.419	-
Thu tiền cho thuê đất KCN Phú Bài	740.051.168	1.850.127.920
Lãi do thanh lý TSCĐ	-	200.000.000
Thu nhập khác	34.973.139	122.723.581
<b>Cộng</b>	<b><u>7.192.382.294</u></b>	<b><u>5.419.002.994</u></b>

**7. 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
Lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	79.950.021	-
Tiền thuê đất KCN Phú Bài	740.051.168	1.850.127.920
Phạt vi phạm hành chính, thuế GTGT không được khấu trừ	22.974.461	94.381.922
Chi phí khác	5.000.401	73.235.736
<b>Cộng</b>	<b><u>4.195.109.619</u></b>	<b><u>5.263.897.071</u></b>

## **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 (RIÊNG)**

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)*

#### **8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Theo quy định tại mục 3.19 và 3.20 khoản 3 điều 113 của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành quy định chi tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính của công ty cổ phần là doanh nghiệp độc lập. Đối với công ty mẹ là công ty cổ phần, chi tiêu này chỉ được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ. Đây là Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ do đó không trình bày số liệu của hai chi tiêu này.

#### **9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.867.825.033	32.833.946.378
Chi phí nhân công	26.833.294.533	36.838.564.360
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.610.431.570	3.803.553.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.675.062.960	32.240.841.134
Chi phí bằng tiền khác	8.106.044.892	7.620.350.077
<b>Cộng</b>	<b><u>72.092.658.988</u></b>	<b><u>113.337.255.095</u></b>

## **VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

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

#### **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*

**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 (RIÊNG)**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

STT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	Năm 2025			
			Lương, thưởng	Thủ lao	Cổ tức	Cộng
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
	<b>Tổng cộng</b>		<b>3.761.200.000</b>	<b>960.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.721.200.000</b>

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
	<b>Tổng cộng</b>		<b>3.361.276.380</b>	<b>960.000.000</b>	<b>2.391.298.200</b>	<b>6.712.574.580</b>

**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 con, các công ty mà Công ty đang đầu tư vốn và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các

**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 TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**

nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Tên Công ty</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	Công ty con
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	Công ty con
Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế	Công ty con
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	Công ty con
Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng	Công ty con
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	Công ty con
Công ty TNHH Gạch Tuynel số 2 Thừa Thiên Huế	Công ty con
Công ty CP Frit Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng TTH	Công ty liên kết
Công ty CP Long Thọ	Công ty đầu tư

Doanh thu với các bên liên quan khác:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Doanh thu hoạt động xây lắp</b>	<b>1.931.776.448</b>	<b>14.103.996.667</b>
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	1.803.116.448	13.934.616.667
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	128.660.000	169.380.000
<b>Cộng</b>	<b>1.931.776.448</b>	<b>14.103.996.667</b>

Giao dịch với các bên liên quan khác:

<b>Tên Công ty</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Mua hàng</b>		
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	328.236.113	329.847.221
Công ty CP KT Đá & XD Hương bằng	2.420.207.450	165.023.635
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	71.134.259	59.587.731
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	38.343.000	7.455.126.560
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	4.515.661.113	6.863.167.142
<b>Nhận cổ tức</b>		
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	1.212.000.000	1.818.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	-	382.436.600
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	3.040.800.000	4.257.120.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	26.714.101.409	27.283.415.580
Công ty CP KT Đá & XD Hương bằng	2.226.000.000	1.908.000.000
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	3.456.000.000	2.592.000.000
Công ty CP Frit Huế	15.734.124.000	13.111.770.000
Công ty CP Long Thọ	113.400.000	176.400.000

**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 (RIÊNG)**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan khác:

<b>Tên Công ty</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty CP XD & ĐTPT Hạ tầng TTH	573.884.173	573.884.173
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	97.368.288	-
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	72.262.800	-
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	147.584.380.814	73.792.190.407
<b>Phải thu về cho vay</b>		
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	848.963.068	848.963.068
<b>Phải trả người bán</b>		
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 Gạch Tuynen Huế	101.296.000	136.496.000
Công ty CP Kinh doanh Nhà TT Huế	44.616.000	44.616.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	58.130.400	137.132.779
Công ty CP KT Đá & XD Hương bằng	901.377.500	-
Công ty CP gạch Tuynen số 1 TT Huế	229.180.000	86.180.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	610.542.214	-

**2. Báo cáo bộ phận**

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

	<b>Hoạt động xây lắp</b>	<b>Hoạt động kinh doanh BĐS</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>			
Doanh thu bộ phận	79.588.892.375	19.865.045.718	99.453.938.093
Chi phí bộ phận	93.769.913.846	16.017.349.895	109.787.263.741
<b>Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(14.181.021.471)</b>	<b>3.847.695.823</b>	<b>(10.333.325.648)</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	74.065.568.966	-	74.065.568.966
Chi phí hoạt động tài chính	(2.221.215.002)	-	(2.221.215.002)
<b>Lãi/lỗ từ hoạt động tài chính</b>	<b>76.286.783.968</b>	<b>-</b>	<b>76.286.783.968</b>
<b>Lãi/lỗ trước thuế</b>	<b>65.103.035.172</b>	<b>3.847.695.823</b>	<b>68.950.730.995</b>
Thuế TNDN	3.997.157.980	-	3.997.157.980
Thuế TNDN hoãn lại	(560.484.361)	-	(560.484.361)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>61.666.361.553</b>	<b>3.847.695.823</b>	<b>65.514.057.376</b>

**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 (RIÊNG)**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Cộng
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu bộ phận	77.921.893.445	20.511.589.422	98.433.482.867
Chi phí bộ phận	81.799.950.690	15.989.532.084	97.789.482.774
<b>Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(3.878.057.245)</b>	<b>4.522.057.338</b>	<b>644.000.093</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	59.987.696.916	-	59.987.696.916
Chi phí hoạt động tài chính	2.221.826.509	-	2.221.826.509
<b>Lãi/lỗ từ hoạt động tài chính</b>	<b>57.765.870.407</b>	<b>-</b>	<b>57.765.870.407</b>
<b>Lãi/lỗ trước thuế</b>	<b>54.042.919.085</b>	<b>4.522.057.338</b>	<b>58.564.976.423</b>
Thuế TNDN	641.426.087	904.411.468	1.545.837.555
Thuế TNDN hoãn lại	17.005.679	-	17.005.679
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>53.384.487.319</b>	<b>3.617.645.870</b>	<b>57.002.133.189</b>

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

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

**3. Số liệu so sánh**

Là số liệu trên Báo cáo tài chính (riêng) 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.

**4. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục**

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

**5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính.**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính 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