

**CÔNG TY CP XÂY LẬP
THỪA THIÊN HUẾ**

**THUA THIEN HUE
CONSTRUCTION JSC**

Số: 32/CBTT-XL
No: 32/CBTT-XL

**CỘNG HÒA 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 8 năm 2025
Hue City, August 20, 2025*

**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 VietNam;
- Ho Chi Minh Stock Exchange.

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế
1. Name of organization: Thua Thien Hue Construction Joint-Stock Corporation
- Mã chứng khoán: HUB
- Stock code: HUB
- Địa chỉ: 72 đường 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 bán niên năm 2025 đã soát xét và công văn giải trình chênh lệch LNST 6 tháng đầu năm 2025 giảm so với cùng kỳ năm 2024.

Contents of disclosure: The Reviewed Interim Separate Financial Statements for 2025 and an explanatory letter regarding the decrease in net profit after tax for the first half of 2025 compared to the same period in 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/8/2025 tại đường dẫn: <http://xaylaphue.com.vn> => Quan hệ cổ đông => Báo cáo tài chính.



3. This information was published on the company's website on August 20, 2025 at in 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 to the law./.

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- BCTC riêng bán niên năm 2025 đã soát xét và công văn giải trình chênh lệch LNST 6 tháng đầu năm 2025 giảm so với cùng kỳ năm 2024.
- The Reviewed Interim Separate Financial Statements for 2025 and an explanatory letter regarding the decrease in net profit after tax for the first half of 2025 compared to the same period in 2024.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền công bố thông tin
Organization representative
The person authorized to disclose information



NGUYỄN THỊ KIM PHỤNG



Số: 119 /CV-CTXL
(V/v: Giải trình chênh lệch LNST
6 tháng đầu năm 2025 đã soát xét)

Tp. Huế, ngày 20 tháng 8 năm 2025

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

Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (tên viết tắt HCC), mã chứng khoán HUB giải trình về việc lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 đã soát xét giảm so với cùng kỳ năm 2024:

1. Báo cáo tài chính riêng

ĐVT: Đồng

Nội dung	6 tháng năm 2025	6 tháng năm 2024	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng	44.560.539.935	52.854.297.994	- 8.293.758.059	- 15,69%

Nguyên nhân:

- Tăng chi phí tiền thuê đất hàng năm phải nộp làm giảm lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng.
- Khoản trích lập/ hoàn nhập các khoản dự phòng trong kỳ báo cáo biến động so với cùng kỳ năm 2024 làm ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế.

2. Báo cáo tài chính hợp nhất

ĐVT: Đồng

Nội dung	6 tháng năm 2025	6 tháng năm 2024	Chênh lệch	
			Tăng (+)/Giảm (-)	%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất	28.904.334.669	34.882.315.228	- 5.977.980.559	- 17,14%

Nguyên nhân:

- Hiệu quả từ hoạt động SXKD sản phẩm đồ gỗ ngoại thất không hiệu quả do ảnh hưởng từ thị trường xuất khẩu.

- Tăng chi phí tiền thuê đất hàng năm phải nộp làm giảm lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng.

- Khoản trích lập/ hoàn nhập dự phòng trong kỳ báo cáo biến động so với cùng kỳ năm 2024 làm ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ phận KTNB;
- Lưu VT. 



Lê Quý Định





BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH (RIÊNG) GIỮA NIÊN ĐỘ

CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 06
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	07 - 08
3. Bảng cân đối kế toán (riêng) giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	09 - 10
4. Báo cáo kết quả kinh doanh (riêng) giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	11
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	12
6. Thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	13 – 46

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính (riêng) cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đã được soát xét.

1. Khái quát về Công ty

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

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

Vốn điều lệ: 262.984.370.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 30/06/2025: 262.984.370.000 đồng

2. Trữ sở hoạt động

Trữ sở chính

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

Cấu trúc Công ty: Tại ngày 30/06/2025, cấu trúc công ty gồm:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	30/06/2025					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		
I	Đầu tư vào công ty con													
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	94,67%	-	94,67%	-	94,67%	94,67%	-	94,67%	-	94,67%	

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	30/06/2025						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	Cụm tiểu thủ CN và làng nghề Thủy Phương, Phường Thanh Thủy, TP Huế	Sản xuất gạch và kinh doanh vật liệu xây dựng	-	55,51%	-	70,00%	-		-	55,51%	-	70,00%	-	
II Đầu tư vào Công ty liên kết															
1	Công ty CP Frit Huế	Lô 1A KCN Phú Bài, Phường Phú Bài, TP Huế	Sản xuất kinh doanh men frit	27,13%	-	27,13%	-	27,13%		27,13%	-	27,13%	-	27,13%	
2	Công ty CP Kinh doanh Nhà Thửa Thiên Huế	25 Nguyễn Văn Cừ, Phường Thuận Hóa, TP Huế	Xây dựng	48,76%	-	48,76%	-	48,76%		48,76%	-	48,76%	-	48,76%	
3	Công ty CP Bê tông và Xây dựng 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 kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

4.1 Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (riêng) từ trang 09 đến trang 46.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

- Ngày 17/06/2025, Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM đã có Thông báo số 1108/TB-SGDHCM về ngày đăng ký cuối cùng để trả cổ tức bằng cổ phiếu là ngày 25/06/2025. Ngày 01/07/2025 công ty lập báo cáo số 03/BC-CTXL báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Ngày 31/7/2025, Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM đã có Quyết định số 676/QĐ-SGDHCM về việc thay đổi đăng ký niêm yết. Theo

đó, số lượng chứng khoán sau khi thay đổi niêm yết là 30.242.878 cổ phiếu có hiệu lực từ ngày 04/08/2025. Công ty cũng đã thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 ngày 16/07/2025 với vốn điều lệ là 302.428.780.000 đồng.

- Ngày 24/06/2025, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại công ty con là Công ty cổ phần chế biến Gỗ Thừa Thiên Huế. Thời gian hoàn thành thủ tục chuyển nhượng là ngày 03/07/2025.

Ngoài ra, theo ý kiến của Hội đồng Quản trị Báo cáo tài chính (riêng) của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 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 kỳ 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).

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 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 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

mức 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

Thừa Thiên Huế, ngày 18 tháng 08 năm 2025

Số: 33/2025/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 18 tháng 08 năm 2025, từ trang 9 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán (riêng) giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) giữa niên độ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Trên cơ sở công việc soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính (riêng) của Công ty tại ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và lưu chuyển tiền tệ (riêng) của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ngày 30/06/2025)	Số đầu năm (ngày 01/01/2025)
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		378.995.221.337	344.867.806.839
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	38.781.186.531	3.217.676.771
111	1. Tiền		1.281.186.531	1.917.676.771
112	2. Các khoản tương đương tiền		37.500.000.000	1.300.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		131.600.000.000	128.500.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2	131.600.000.000	128.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		138.611.153.983	109.869.102.260
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	70.869.213.230	60.800.007.522
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	79.802.891.999	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	27.490.727.528	10.642.540.759
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(40.400.641.842)	(39.253.073.915)
140	IV. Hàng tồn kho		66.471.376.377	88.310.443.717
141	1. Hàng tồn kho	V.8	66.471.376.377	88.310.443.717
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.531.504.446	14.970.584.091
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9a	26.159.800	70.041.458
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.505.344.646	5.900.542.633
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.11	-	9.000.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		113.933.309.146	115.297.722.594
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		2.955.711.990	3.067.479.013
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.12	2.613.181.990	2.724.949.013
222	- Nguyên giá		16.968.474.251	16.861.774.251
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(14.355.292.261)	(14.136.825.238)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.13	342.530.000	342.530.000
228	- Nguyên giá		342.530.000	342.530.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	V.14	28.967.154.812	30.398.574.387
231	- Nguyên giá		84.643.119.727	84.497.024.773
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(55.675.964.915)	(54.098.450.386)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		786.874.308	-
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		786.874.308	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.15	78.461.763.465	78.461.763.465
251	1. Đầu tư vào công ty con		62.881.178.189	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		1.122.573.690	1.122.573.690
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(11.379.407.509)	(11.379.407.509)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.761.804.571	3.369.905.729
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.9b	76.981.798	158.596.877
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.10	2.684.822.773	3.211.308.852
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		492.928.530.483	460.165.529.433

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 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ngày 30/06/2025)	Số đầu năm (ngày 01/01/2025)
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		120.618.513.916	127.855.881.801
310	I. Nợ ngắn hạn		113.023.024.116	120.243.577.401
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.16	17.728.480.288	17.106.096.445
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.17	13.409.172.886	18.608.480.447
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.11	908.706.608	1.576.941.808
314	4. Phải trả người lao động	V.18	1.668.849.654	6.568.312.774
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19	60.000.000	63.895.085
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.20	575.747.461	571.084.826
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.21a	51.742.032.054	52.804.344.220
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	-
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.22a	12.086.369.065	12.380.926.900
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.23	14.843.666.100	10.563.494.896
330	II. Nợ dài hạn		7.595.489.800	7.612.304.400
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.21b	920.148.400	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.22b	6.675.341.400	6.862.816.400
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		372.310.016.567	332.309.647.632
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.24	372.310.016.567	332.309.647.632
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		262.984.370.000	262.984.370.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		262.984.370.000	262.984.370.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		22.310.192.096	10.909.765.096
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		87.015.454.471	58.415.512.536
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		42.454.914.536	1.413.379.347
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		44.560.539.935	57.002.133.189
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		492.928.530.483	460.165.529.433

Người lập biểu

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

TP Huế, ngày 18 tháng 08 năm 2025

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	42.735.684.861	59.954.739.664
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.735.684.861	59.954.739.664
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	37.696.452.406	57.765.715.118
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.039.232.455	2.189.024.546
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	48.250.754.515	50.183.579.557
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.4	8.184.249.440	(2.024.129.058)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		45.105.737.530	54.396.733.161
31	11. Thu nhập khác	VI.5	1.471.852.485	2.712.177.658
32	12. Chi phí khác	VI.6	1.486.146.391	2.523.752.344
40	13. Lợi nhuận khác		(14.293.906)	188.425.314
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	V.11	45.091.443.624	54.585.158.475
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.11	4.417.610	1.713.354.494
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	V.11	526.486.079	17.505.987
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		44.560.539.935	52.854.297.994
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.7		
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.7		

Người lập biểu

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

TP Huế, ngày 18 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc



LÊ QUÝ ĐỊNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	V.11	45.091.443.624	54.585.158.475
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.12, V.14	1.795.981.552	1.900.721.234
03	- Các khoản dự phòng	V.7, V.22	665.535.092	(146.520.945)
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	(48.250.754.515)	(50.183.579.557)
06	- Chi phí lãi vay		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(697.794.247)	6.155.779.207
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.399.528.512)	4.604.064.763
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		21.839.067.340	(4.553.601.187)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(8.695.980.699)	(6.736.252.270)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		125.496.737	280.747.778
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
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		(279.999.796)	(532.405.800)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		9.341.005.658	(1.796.430.987)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	V.12, V.14	(1.039.669.262)	(443.738.586)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		-	200.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(101.500.000.000)	(146.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		98.400.000.000	141.400.000.000
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		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	VI.3, V.6	31.155.861.364	50.474.515.995
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		27.016.192.102	45.130.777.409
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V21, V24	(793.688.000)	(25.181.477.625)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(793.688.000)	(25.181.477.625)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		35.563.509.760	18.152.868.797
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.217.676.771	18.531.697.330
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	38.781.186.531	36.684.566.127

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP. Huế, ngày 18 tháng 08 năm 2025



LÊ THỊ KHÁNH VÂN

LÊ THỊ KHÁNH VÂN

LÊ QUÝ ĐỊNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Do nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn, hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng vẫn chưa đi vào ổn định nên doanh thu kỳ này giảm 28,72% so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, do các công trình quyết toán bàn giao đưa vào sử dụng kỳ này ít hơn nên chi phí dự phòng về bảo hành công trình xây lắp giảm hơn kỳ trước. Điều này dẫn đến giá vốn kỳ này giảm mạnh 34,74% làm cho tỷ lệ lãi gộp kỳ này tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

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) kỳ này.

6. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30/06/2025, cấu trúc công ty gồm:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	30/06/2025					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	
I	Đầu tư vào công ty con												
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	94,67%	-	94,67%	-	94,67%	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 Phường, Phường Thanh Thủy, TP Huế	Sản xuất gạch và kinh doanh vật liệu xây dựng	-	55,51%	-	70,00%	-	-	55,51%	-	70,00%	-
II	Đầu tư vào Công ty liên kết												
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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

7. Nhân viên

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 79 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. Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán 6 tháng từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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 30/06/2025, 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 kỳ kế toán 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 Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 LẮP THỪA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 LẮP THÙA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 khế 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 Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 LẮP THÙA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 LẮP THỪA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 hàng năm.

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

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

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 LẮP THÙA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 bàn 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 bàn 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

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 LẮP THỪA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.840.353	6.836.483
Tiền gửi ngân hàng	1.279.346.178	1.910.840.288
Các khoản tương đương tiền (*)	37.500.000.000	1.300.000.000
Cộng	38.781.186.531	3.217.676.771

(*) 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:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Huế	8.500.000.000	1.300.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Nam Huế	19.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế VN - CN Huế	5.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP ĐT & PT VN - CN Phú Xuân	5.000.000.000	-
Cộng	37.500.000.000	1.300.000.000

Không có khoản tiền gửi có kỳ hạn nào được cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 30/06/2025.

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 kỳ		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	125.600.000.000	125.600.000.000	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	4.000.000.000	4.000.000.000	13.500.000.000	13.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - CN Huế	-	-	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	9.000.000.000	9.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Huế	30.000.000.000	30.000.000.000	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
- Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Phú Xuân	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	131.600.000.000	131.600.000.000	128.500.000.000	128.500.000.000

Không có khoản tiền gửi có kỳ hạn nào được cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 30/06/2025.

3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	573.884.173	573.884.173
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế	573.884.173	573.884.173
Phải thu các khách hàng khác	70.295.329.057	60.226.123.349
- Công ty CP Aninvest	25.266.690.648	19.617.845.631
- Công ty CP Đầu tư XD TM và CN Hà Nội	9.834.349.716	5.365.377.643
- Công ty CP Apec Land Huế	5.072.922.212	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)	4.314.912.679	4.314.912.679
- Các đối tượng khách hàng khác	22.384.871.802	22.469.100.605
Cộng	70.869.213.230	60.800.007.522

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	73.792.190.407	73.792.190.407
- Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	73.792.190.407	73.792.190.407
Trả trước cho người bán khác	6.010.701.592	3.038.474.419
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
- Công ty TNHH Mai Anh	3.207.182.000	-
- Công ty TNHH TB An ninh PCCC Thiên Lộc	334.824.734	1.212.123.473
- Các nhà cung cấp khác	909.996.858	267.652.946
Cộng	79.802.891.999	76.830.664.826

5. Phải thu về cho vay

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

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

6. Phải thu khác ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	16.800.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	16.800.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	10.656.512.355	-	10.630.449.677	-
- Ban đầu tư và Xây dựng TP Huế	8.578.450.000	-	8.578.450.000	-
- Lãi dự thu	1.552.304.932	-	1.257.411.781	-
- Các đối tượng khác	525.757.423	-	794.587.896	-
Tạm ứng CBCNV	34.215.173	-	12.091.082	-
Cộng	27.490.727.528	-	10.642.540.759	-

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty cổ phần Apec Land Huế	2.023.024.835	4.026.177.138
Công ty Cổ phần Aninvest	13.830.316.380	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	4.314.912.679	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	13.729.139.490	14.238.121.373
Cộng	40.400.641.842	39.253.073.915

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	39.253.073.915	50.535.690.800
Trích lập dự phòng	3.761.330.113	6.308.749.782
Hoàn nhập dự phòng	(2.613.762.186)	(16.043.319.727)
Số cuối kỳ	40.400.641.842	40.801.120.855

8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.221.900.346	-	724.200.733	-
Công cụ, dụng cụ	2.550.000	-	3.400.000	-
Chi phí SXKD dở dang	62.974.533.212	-	85.310.450.165	-
Thành phẩm	2.272.392.819	-	2.272.392.819	-
Cộng	66.471.376.377	-	88.310.443.717	-

- Không có hàng tồn kho kém phẩm chất, ứ đọng tại ngày 30/06/2025
- Không có hàng tồn kho thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/06/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Khu nhà ở Tam Thai	33.988.382.064	33.988.382.064
Văn phòng làm việc cơ quan đơn vị Tỉnh TTH (Gói 33)	14.440.209.351	25.968.644.846
Văn phòng cơ quan các đơn vị Tỉnh TTH (Gói thầu 16)	5.186.948.978	5.186.948.978
Dự án Resort The Anam Boutique	3.269.684.189	3.269.684.189
Khối nhà ở thấp tầng GD2 (Khu D). HM: 28 căn LKV19	1.325.633.963	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	-	2.550.277.287
Các công trình khác	4.763.674.667	7.200.292.172
Cộng	<u>62.974.533.212</u>	<u>85.310.450.165</u>

9. Chi phí trả trước**a. Ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ	26.159.800	70.041.458
Cộng	<u>26.159.800</u>	<u>70.041.458</u>

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số dư đầu năm	70.041.458	71.184.855
Tăng trong kỳ	8.172.727	39.172.726
Phân bổ trong kỳ	(52.054.385)	(77.247.475)
Số dư cuối kỳ	<u>26.159.800</u>	<u>33.110.106</u>

b. Dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ	76.981.798	158.596.877
Cộng	<u>76.981.798</u>	<u>158.596.877</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn

	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư đầu năm	158.596.877	508.604.178
Tăng trong kỳ	16.809.091	31.700.000
Phân bổ trong kỳ	(98.424.170)	(274.373.029)
Số dư cuối kỳ	76.981.798	265.931.149

10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số đầu năm	Ghi nhận vào KQKD trong kỳ	Bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Số cuối kỳ
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.129.113.252	(488.991.079)	-	1.640.122.173
Dự phòng trợ cấp thôi việc	451.235.000	(37.495.000)	-	413.740.000
Dự phòng bảo hành công trình	630.960.600	-	-	630.960.600
Cộng	3.211.308.852	(526.486.079)	-	2.684.822.773

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	219.642.523	219.642.523	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.561.174.508	-	4.417.610	1.550.255.165	15.336.953	-
Thuế thu nhập cá nhân	15.767.300	-	1.009.560.863	1.010.026.188	15.301.975	-
Thuế nhà đất	-	-	2.913.643.343	2.035.575.663	878.067.680	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	9.000.000.000	-	(9.000.000.000)	-	-
Cộng	1.576.941.808	9.000.000.000	4.151.264.339	(4.180.500.461)	908.706.608	-

(*) 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%. Bắt đầu từ ngày 01/01/2025, Công ty áp dụng thuế suất thuế GTGT là 8% theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 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 LẮP THỪA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	45.091.443.624	54.585.158.475
- Hoạt động kinh doanh chính	43.234.098.152	49.944.565.297
- Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.857.345.472	4.640.593.178
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán	(46.896.819.344)	(46.018.386.007)
- Các khoản điều chỉnh tăng	364.974.461	353.578.106
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	342.000.000	342.000.000
+ Tiền phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	22.974.461	11.578.106
- Các khoản điều chỉnh giảm	47.261.793.805	46.371.964.113
+ Tiền trợ cấp thôi việc	187.475.000	63.650.000
+ Dự phòng nợ phải thu khó đòi đủ điều kiện	2.444.955.396	23.879.933
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	44.629.363.409	46.284.434.180
Thu nhập chịu thuế	(1.805.375.720)	8.566.772.468
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	(1.805.375.720)	8.566.772.468
Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	1.713.354.494
Chi phí thuế TNDN truy thu năm trước	4.417.610	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.417.610	1.713.354.494

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	488.991.079	4.775.987
Dự phòng trợ cấp thôi việc	37.495.000	12.730.000
Cộng	526.486.079	17.505.987

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**12. 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
Nguyên giá					
Số đầu năm	4.405.624.370	9.102.351.851	2.391.884.393	961.913.637	16.861.774.251
Tăng trong kỳ	-	-	-	106.700.000	106.700.000
- Do mua sắm	-	-	-	106.700.000	106.700.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	4.405.624.370	9.102.351.851	2.391.884.393	1.068.613.637	16.968.474.251
Trong đó:					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.894.947.570	6.085.499.999	2.391.884.393	961.913.637	12.334.245.599
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
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 kỳ	38.002.645	175.859.766	-	4.604.612	218.467.023
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	3.469.941.739	7.526.947.880	2.391.884.393	966.518.249	14.355.292.261
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	973.685.276	1.751.263.737	-	-	2.724.949.013
Số cuối kỳ	935.682.631	1.575.403.971	-	102.095.388	2.613.181.990

Không có TSCĐ hữu hình nào được sử dụng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 30/06/2025.

13. Tài sản cố định vô hình

Là quyền sử dụng đất lâu dài tại D1-3, Khu Phố Hưng Vượng 2 – R13, Phường Tân Phong, Quận 7, TP Hồ Chí Minh, được sử dụng để làm văn phòng đại diện tại TP Hồ Chí Minh.

14. Bất động sản đầu tư

	Tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt	Tòa nhà 9 Phạm Văn Đồng	Tòa nhà 23 Hà Nội	Tòa nhà 30 Hùng Vương	Tòa nhà 52 Phan Chu Trinh	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	51.929.686.683	21.621.198.150	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	84.497.024.773
Tăng trong kỳ	109.414.500	36.680.454	-	-	-	146.094.954
- Do mua sắm	109.414.500	36.680.454	-	-	-	146.094.954
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	52.039.101.183	21.657.878.604	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	84.643.119.727
Khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	31.607.597.447	14.177.575.827	3.461.741.062	4.364.853.686	486.682.364	54.098.450.386
Khấu hao trong kỳ	995.398.281	383.508.238	82.606.476	101.905.584	14.095.950	1.577.514.529
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	32.602.995.728	14.561.084.065	3.544.347.538	4.466.759.270	500.778.314	55.675.964.915
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	20.322.089.236	7.443.622.323	669.935.320	1.742.090.870	220.836.638	30.398.574.387
Số cuối kỳ	19.436.105.455	7.096.794.539	587.328.844	1.640.185.286	206.740.688	28.967.154.812

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập từ hoạt động cho thuê	9.645.694.143	10.568.443.634
Giá vốn hoạt động cho thuê	4.272.966.351	2.022.351.509
Lãi gộp hoạt động cho thuê	5.372.727.792	8.546.092.125

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

15. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	62.881.178.189	(2.221.826.509)	62.881.178.189	(2.221.826.509)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	9.651.862.292	-	9.651.862.292	-
Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế	9.467.000.000	(2.221.826.509)	9.467.000.000	(2.221.826.509)
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	6.345.068.000	-	6.345.068.000	-
Công ty CP Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng	3.293.814.959	-	3.293.814.959	-
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	4.123.432.938	-	4.123.432.938	-
Đầu tư vào Công ty liên kết	25.837.419.095	(9.157.581.000)	25.837.419.095	(9.157.581.000)
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	-
Đầu tư vào đơn vị khác	1.122.573.690	-	1.122.573.690	-
Công ty CP Long Thọ	1.122.573.690	-	1.122.573.690	-
Cộng	89.841.170.974	(11.379.407.509)	89.841.170.974	(11.379.407.509)
	120.411.256.513		120.411.256.513	
	140.504.156.441		140.504.156.441	

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 tại ngày đầu năm và cuối kỳ của các công ty trên trừ đi khoản dự phòng. Riêng khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị 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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

không xác định được giá trị hợp lý do không có Báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2025.

Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 của các công ty được đầu tư. Riêng khoản đầu tư vào công ty CP Chế biến Gỗ Thừa Thiên Huế do ngày 03/07/2025 đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và có lãi nên số dự phòng được xác định theo số cuối năm trước. Dự phòng đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác do có nhận cổ tức trong kỳ nên không trích lập dự phòng.

Thông tin bổ sung

	30/06/2025				01/01/2025			
	Tình hình hoạt động	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ vốn	Tỷ lệ biểu quyết	
Đầu tư vào Công ty con								
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 Tuyenen số 1 Thừa Thiên Huế	Đang hoạt động	1.212.000	79,30%	79,30%	1.212.000	79,30%	79,30%	
Công ty CP Chế Biến Gỗ Thừa Thiên Huế	Đang hoạt động	1.420.050	94,67%	94,67%	1.420.050	94,67%	94,67%	
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	Đang hoạt động	608.160	78,98%	78,98%	608.160	78,98%	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%	53,00%	
Công ty CP Gạch Tuyenen Huế	Đang hoạt động	546.338	51,42%	51,42%	546.338	51,42%	51,42%	
Đầu tư vào Công ty liên kết								
Công ty CP Frit Huế	Đang hoạt động	7.867.062	27,13%	27,13%	7.867.062	27,13%	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%	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%	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%	30,00%	
Đầu tư vào đơn vị khác								
Công ty CP Long Thọ	Đang hoạt động	126.000	3,84%	3,84%	126.000	3,84%	3,84%	

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	6.754.248.927	8.178.639.927
- Công ty CP Bê tông và Xây dựng TTHuế	4.016.410.362	5.263.871.362
- Công ty CP XD & ĐTVT Hạ tầng TTH	2.510.343.786	2.510.343.786
- Công ty CP Gạch Tuynen Huế	36.496.000	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	137.132.779	137.132.779
- Công ty CP gạch Tuynen số 1 TT Huế	9.250.000	86.180.000
Phải trả các người bán khác	10.974.231.361	8.927.456.518
- Công ty TNHH TM và XD Tâm Hoài	1.132.021.783	373.874.398
- Công Ty TNHH MTV Anh Dũng	1.039.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Đồng Tâm	907.634.089	907.634.089
- Các đối tượng phải trả khác	7.895.575.489	7.645.948.031
Cộng	17.728.480.288	17.106.096.445

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của các bên liên quan	-	-
Trả trước của các khách hàng khác	13.409.172.886	18.608.480.447
- BQL DA Đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế	9.949.627.000	14.390.022.000
- Trả trước các đối tượng khác	3.459.545.886	4.218.458.447
Cộng	13.409.172.886	18.608.480.447

18. Phải trả người lao động

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	1.668.849.654	6.568.312.774
Cộng	1.668.849.654	6.568.312.774

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THÙA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước phí tư vấn, kiểm toán	60.000.000	60.000.000
Trích trước tiền điện thoại, internet	-	3.895.085
Cộng	60.000.000	63.895.085

20. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê văn phòng	575.747.461	571.084.826
Cộng	575.747.461	571.084.826

21. Phải trả khác**a. Ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	51.742.032.054	52.804.344.220
- Kinh phí công đoàn	870.764.527	1.131.747.564
- Cổ tức phải trả	1.366.017.900	2.159.705.900
- BQL Dự án KCN Phú Bài	41.729.297.231	41.729.297.231
- Phải trả đặt cọc thuê văn phòng	1.736.708.750	1.927.127.863
- Các khoản phải trả khác	6.039.243.646	5.856.465.662
Cộng	51.742.032.054	52.804.344.220

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả tiền đặt cọc thuê văn phòng	920.148.400	749.488.000
Cộng	920.148.400	749.488.000

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**22. Dự phòng phải trả****a. Ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	12.086.369.065	12.380.926.900
Cộng	<u>12.086.369.065</u>	<u>12.380.926.900</u>

b. Dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</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	2.068.700.000	2.256.175.000
Cộng	<u>6.675.341.400</u>	<u>6.862.816.400</u>

23. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.563.494.896	4.560.171.000	(279.999.796)	14.843.666.100
Cộng	<u>10.563.494.896</u>	<u>4.560.171.000</u>	<u>(279.999.796)</u>	<u>14.843.666.100</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THÙA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

24. 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 kỳ trước	-	-	52.854.297.994	52.854.297.994
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)
Số dư tại ngày 30/06/2024	262.984.370.000	10.909.765.096	54.267.677.341	328.161.812.437
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 kỳ này	-	-	44.560.539.935	44.560.539.935
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)
Số dư tại ngày 30/06/2025	262.984.370.000	22.310.192.096	87.015.454.471	372.310.016.567

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	105.113.890.000	39,97%	97.804.630.000	37,19%
Công đoàn công ty	12.481.740.000	4,75%	12.481.740.000	4,75%
Vốn góp của các cổ đông khác	145.388.740.000	55,28%	152.698.000.000	58,06%
	262.984.370.000	100,00%	262.984.370.000	100,00%

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	262.984.370.000	262.984.370.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	262.984.370.000	262.984.370.000
- Cổ tức đã chia	-	39.447.655.500

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THÙA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**d. Cổ phiếu**

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

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>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	33.089.990.718	49.386.296.030
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	9.645.694.143	10.568.443.634
Cộng	42.735.684.861	59.954.739.664

Trong đó, doanh thu với các bên liên quan:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	36.340.000	5.330.044.815
Cộng	36.340.000	5.330.044.815

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn hoạt động xây lắp	33.003.783.190	46.091.664.609
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản	4.272.966.351	2.022.351.509
Dự phòng bảo hành công trình	419.702.865	9.651.699.000
Cộng	37.696.452.406	57.765.715.118

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.621.391.106	3.899.145.377
Cổ tức, lợi nhuận được chia	44.629.363.409	46.284.434.180
Cộng	48.250.754.515	50.183.579.557

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	4.974.598.200	4.755.824.190
Chi phí khấu hao tài sản cố định	244.081.995	392.901.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	329.001.883	475.782.840
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.147.567.927	-
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(9.734.569.945)
Chi phí khác bằng tiền	1.488.999.435	2.085.932.239
Cộng	8.184.249.440	(2.024.129.058)

5. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu phí tiện ích cho thuê văn phòng	1.463.171.929	1.587.110.278
Thu tiền cho thuê đất KCN Phú Bài	-	925.063.960
Lãi do thanh lý TSCĐ	-	200.000.000
Thu nhập khác	8.680.556	3.420
Cộng	1.471.852.485	2.712.177.658

6. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiện ích cho thuê văn phòng	1.463.171.929	1.587.110.278
Tiền thuê đất KCN Phú Bài	-	925.063.960
Phạt vi phạm hành chính, thuế GTGT không được khấu trừ	22.974.461	11.578.106
Chi phí khác	1	-
Cộng	1.486.146.391	2.523.752.344

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)**7. 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 chỉ 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, chỉ 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 chỉ tiêu này.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.874.426.805	19.645.162.292
Chi phí nhân công	9.303.026.416	17.297.573.774
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.795.981.552	1.900.721.234
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.414.402.773	19.107.348.661
Chi phí bằng tiền khác	4.589.676.555	3.338.513.204
Cộng	21.977.514.101	61.289.319.165

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 LẮP THỪA THIÊN HUẾ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

STT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	6 tháng đầu năm 2025			
			Lương, thưởng	Thù lao	Cổ tức	Cộng
1	Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	-	72.000.000	-	72.000.000
2	Lê Quý Định	P.Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	389.400.000	60.000.000	-	449.400.000
3	Trần Sỹ Chương	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	-	60.000.000
4	Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	-	60.000.000
5	Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	-	60.000.000
6	Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng BKS	85.200.000	48.000.000	-	133.200.000
7	Dương Thị Ngọc	Thành viên BKS	-	30.000.000	-	30.000.000
8	Mai Thị Tuyết Lan	Thành viên BKS	-	30.000.000	-	30.000.000
9	Lê Văn Tài	Thành viên BKS	-	30.000.000	-	30.000.000
10	Lê Đình Nam	Thành viên BKS	64.533.000	30.000.000	-	94.533.000
11	Nguyễn Văn Quý	Giám đốc	169.800.000	-	-	169.800.000
12	Phan Văn Giáo	Giám đốc	95.040.000	-	-	95.040.000
13	Nguyễn Đức Thắng	Giám đốc	74.400.000	-	-	74.400.000
14	Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	118.800.000	-	-	118.800.000
15	Lê Thị Khánh Vân	Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng	169.800.000	-	-	169.800.000
Tổng cộng			1.166.973.000	480.000.000	-	1.646.973.000

STT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	6 tháng đầu năm 2024			
			Lương, thưởng	Thù lao	Cổ tức	Cộng
1	Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	-	72.000.000	340.499.000	412.499.000
2	Lê Quý Định	P.Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	389.400.000	60.000.000	630.996.650	1.080.396.650
3	Trần Sỹ Chương	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	-	60.000.000
4	Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	35.474.900	95.474.900
5	Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	-	60.000.000
6	Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng BKS	68.678.300	48.000.000	13.832.950	130.511.250
7	Dương Thị Ngọc	Thành viên BKS	-	30.000.000	-	30.000.000
8	Mai Thị Tuyết Lan	Thành viên BKS	-	30.000.000	-	30.000.000
9	Lê Văn Tài	Thành viên BKS	-	30.000.000	187.966.050	217.966.050
10	Lê Đình Nam	Thành viên BKS	80.500.000	30.000.000	-	110.500.000
11	Nguyễn Văn Quý	Giám đốc	161.081.700	-	206.866.300	367.948.000
12	Phan Văn Giáo	Giám đốc	118.800.000	-	96.979.800	215.779.800
13	Phạm Trường Lâm	Giám đốc	4.362.480	-	21.458.600	25.821.080
14	Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	118.800.000	-	2.622.000	121.422.000
15	Lê Thị Khánh Vân	Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng	169.800.000	-	57.502.550	227.302.550
Tổng cộng			1.111.422.480	480.000.000	1.594.198.800	3.185.621.280

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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:

Tên Công ty	Mối quan hệ
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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu hoạt động xây lắp	36.340.000	5.330.044.815
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	-	5.242.914.815
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	36.340.000	87.130.000
Cộng	36.340.000	5.330.044.815

Giao dịch với các bên liên quan khác:

Tên Công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Mua hàng		
Công ty CP Gạch Tuynen số 1 Thừa Thiên Huế	81.365.741	147.861.111
Công ty CP KT Đá & XD Hương bằng	-	142.955.453
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	-	50.675.694
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	38.343.000	11.832.000
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	587.171.295	3.180.979.170
Nhận cổ tức		
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	7.867.062.000	7.867.062.000
Công ty CP Long Thọ	113.400.000	176.400.000

Số dư với các bên liên quan khác:

Tên Công ty	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty CP XD & ĐTPT Hạ tầng TTH	573.884.173	573.884.173
Trả trước cho người bán		
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	73.792.190.407	73.792.190.407
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế	848.963.068	848.963.068
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty TNHH MTV ĐT & PT Hạ tầng KCN	16.800.000.000	-
Phải trả người bán		
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	4.016.410.362	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	36.496.000	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	137.132.779	137.132.779
Công ty CP gạch Tuynen số 1 TT Huế	9.250.000	86.180.000

2. Báo cáo bộ phận

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

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Cộng
Kỳ này			
Doanh thu bộ phận	33.089.990.718	9.645.694.143	42.735.684.861
Chi phí bộ phận	38.092.353.175	7.788.348.671	45.880.701.846
Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh	(5.002.362.457)	1.857.345.472	(3.145.016.985)
Doanh thu hoạt động tài chính	48.250.754.515	-	48.250.754.515
Chi phí hoạt động tài chính	-	-	-
Lãi/lỗ từ hoạt động tài chính	48.250.754.515	-	48.250.754.515
Lãi/lỗ trước thuế	43.234.098.152	1.857.345.472	45.091.443.624
Thuế TNDN	4.417.610	-	4.417.610
Thuế TNDN hoãn lại	526.486.079	-	526.486.079
Lợi nhuận sau thuế TNDN	42.703.194.463	1.857.345.472	44.560.539.935

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Cộng
Kỳ trước			
Doanh thu bộ phận	49.386.296.030	10.568.443.634	59.954.739.664
Chi phí bộ phận	49.813.735.604	5.927.850.456	55.741.586.060
Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh	(427.439.574)	4.640.593.178	4.213.153.604
Doanh thu hoạt động tài chính	50.183.579.557	-	50.183.579.557
Chi phí hoạt động tài chính	-	-	-
Lãi/lỗ từ hoạt động tài chính	50.183.579.557	-	50.183.579.557
Lãi/lỗ trước thuế	49.944.565.297	4.640.593.178	54.585.158.475
Thuế TNDN	785.235.858	928.118.636	1.713.354.494
Thuế TNDN hoãn lại	17.505.987	-	17.505.987
Lợi nhuận sau thuế TNDN	49.141.823.452	3.712.474.542	52.854.297.994

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

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

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán (riêng) 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. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) là số liệu trên Báo cáo tài chính (riêng) cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 đã được soát xét 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 kỳ kế toán

- Ngày 17/06/2025, Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM đã có Thông báo số 1108/TB-SGDHCM về ngày đăng ký cuối cùng để trả cổ tức bằng cổ phiếu là ngày 25/06/2025. Ngày 01/07/2025 công ty lập báo cáo số 03/BC-CTXL báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Ngày 31/7/2025, Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM đã có Quyết định số 676/QĐ-SGDHCM về việc thay đổi đăng ký niêm yết. Theo đó, số lượng chứng khoán sau khi thay đổi niêm yết là 30.242.878 cổ phiếu có hiệu lực từ ngày 04/08/2025. Công ty cũng đã thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 ngày 16/07/2025 với vốn điều lệ là 302.428.780.000 đồng.
- Ngày 24/06/2025, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại công ty con là Công ty cổ phần chế biến Gỗ Thừa Thiên Huế. Thời gian hoàn thành thủ tục chuyển nhượng là ngày 03/07/2025.

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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

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

Thừa Thiên Huế, ngày 18 tháng 08 năm 2025



LÊ THỊ KHÁNH VÂN

Người lập biểu



LÊ THỊ KHÁNH VÂN

Kế toán trưởng



LÊ QUÝ ĐỊNH

Tổng Giám đốc

