CÔNG TY CP XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THUA THIEN HUE CONSTRUCTION JSC	**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
	Independence - Freedom - Happiness
Số: 26/CBTT-XL	*Tp. Huế, ngày 18 tháng 7 năm 2025*
No: 26/CBTT-XL	*Hue City, July 18, 2025*

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
Date: 2025.07.18 16:24:17 +07'00'

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM.

To: **- State Securities Commission of Viet Nam;**
- Ho Chi Minh Stock Exchange.

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế

Name of organization: Thua Thien Hue Construction Joint-Stock Corporation

- Mã chứng khoán: HUB
- *Stock code* *HUB*
- Địa chỉ: 72 đường Phạm Văn Đồng, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, Việt Nam
- *Address: 72 Pham Van Dong, Vy Da Ward, Hue City, Viet Nam*
- Điện thoại liên hệ: 0234. 3821510 Fax: 0234. 3825152
- *Tel. : 0234.3821510*
- E-mail: info@xaylaphue.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2025.

Contents of disclosure: The Separate Financial Statements for Q2.2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/7/2025 tại đường dẫn: *http:// xaylaphue.com.vn => Quan hệ cổ đông => Báo cáo tài chính.*

This information was published on the company's website on July 18, 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 quý 2 năm 2025.
- The Separate Financial Statements for Q2.2025.

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



NGUYỄN THỊ KIM PHỤNG



CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN
TỪ NGÀY 01/01/2025 ĐẾN 30/6/2025

MỤC LỤC **Trang**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 3
Bảng Cân đối kế toán	4 - 5
Bảng kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8 - 41

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 giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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 13 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 06/01/2025.

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 30/6/2025:	262.984.370.000 đồng

2. TRỤ SỞ HOẠT ĐỘNG

Trụ sở chính

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

3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

4.1. Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ 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
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
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 Nguyễn Đức Thắng	Giám đốc	27/03/2025
Ông Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	05/07/2021
Bà Lê Thị Khánh Vân	Giám đốc TC kiêm Kế toán trưởng	01/05/2022

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. Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (riêng) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng) này, Ban Tổng giám đốc đã:

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

Ban Tổng giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động 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.

7. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính (riêng) đính kèm. Báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 tháng 03 năm 2025.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

M.S.D.N: 3300101... CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ ★ QUẬN THUẬN HÓA - T.P HUẾ ★

Lê Quý Định
Phó Chủ tịch HĐQT
Thành phố Huế, ngày 17 tháng 7 năm 2025

Mẫu số 01 – DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/6/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025 VND	31/12/2024 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**379.097.348.290**	**344.867.806.839**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4	**38.781.186.531**	**3.217.676.771**
1. Tiền	111		1.281.186.531	1.917.676.771
2. Các khoản tương đương tiền	112		37.500.000.000	1.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**131.600.000.000**	**128.500.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	131.600.000.000	128.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**138.711.153.983**	**109.869.102.260**
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	70.869.213.230	60.800.007.522
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	79.902.891.999	76.830.664.826
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	848.963.068	848.963.068
4. Các khoản phải thu khác	136	9	27.490.727.528	10.642.540.759
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó	137	10	(40.400.641.842)	(39.253.073.915)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**66.471.376.377**	**88.310.443.717**
1. Hàng tồn kho	141	11	66.471.376.377	88.310.443.717
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.533.631.399**	**14.970.584.091**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	26.159.800	70.041.458
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.507.471.599	5.900.542.633
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	13	-	9.000.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**113.933.309.146**	**115.297.722.594**
II. Tài sản cố định	**220**		**2.955.711.990**	**3.067.479.013**
1. Tài sản cố định hữu hình	**221**	14	**2.613.181.990**	**2.724.949.013**
- Nguyên giá	*222*		*16.968.474.251*	*16.861.774.251*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(14.355.292.261)*	*(14.136.825.238)*
2. Tài sản cố định vô hình	**227**		**342.530.000**	**342.530.000**
- Nguyên giá	*228*		*342.530.000*	*342.530.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**	15	**28.967.154.812**	**30.398.574.387**
- Nguyên giá	*231*		*84.643.119.727*	*84.497.024.773*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(55.675.964.915)*	*(54.098.450.386)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**786.874.308**	**-**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		786.874.308	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**16**	**78.461.763.465**	**78.461.763.465**
1. Đầu tư vào công ty con	251		62.881.178.189	62.881.178.189
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		25.837.419.095	25.837.419.095
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.122.573.690	1.122.573.690
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(11.379.407.509)	(11.379.407.509)

Mẫu số 01 – DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/6/2025

VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.761.804.571**	**3.369.905.729**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	17	76.981.798	158.596.877
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	2.684.822.773	3.211.308.852
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**493.030.657.436**	**460.165.529.433**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025 VND	31/12/2024 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**120.714.096.306**	**127.855.881.801**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**113.118.606.506**	**120.243.577.401**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	17.828.480.288	17.106.096.445
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	13.409.172.886	18.608.480.447
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	904.288.998	1.576.941.808
4. Phải trả người lao động	314		1.668.849.654	6.568.312.774
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		60.000.000	63.895.085
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		575.747.461	571.084.826
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	51.742.032.054	52.804.344.220
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23	12.086.369.065	12.380.926.900
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.843.666.100	10.563.494.896
II. Nợ dài hạn	**330**		**7.595.489.800**	**7.612.304.400**
1. Phải trả dài hạn khác	337		920.148.400	749.488.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	6.675.341.400	6.862.816.400
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**372.316.561.130**	**332.309.647.632**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	25	**372.316.561.130**	**332.309.647.632**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		262.984.370.000	262.984.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*262.984.370.000*	*262.984.370.000*
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.310.192.096	10.909.765.096
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.021.999.034	58.415.512.536
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế của cá	*421a*		*42.454.914.536*	*1.413.379.347*
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*44.567.084.498*	*57.002.133.189*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**493.030.657.436**	**460.165.529.433**

Huế, ngày 17 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Khánh Vân	Lê Thị Khánh Vân	Lê Quý Định

Mẫu số B 02 – DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/6/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**30**	**17.010.075.818**	**28.365.236.006**	**42.735.684.861**	**59.954.739.664**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30	-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần**	**30**	**17.010.075.818**	**28.365.236.006**	**42.735.684.861**	**59.954.739.664**
11	4. Giá vốn hàng bán	31	(13.912.625.199)	(31.323.868.727)	(37.696.452.406)	(57.765.715.118)
20	**5. Lợi nhuận gộp**		**3.097.450.619**	**(2.958.632.721)**	**5.039.232.455**	**2.189.024.546**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32	41.211.395.792	45.391.675.108	48.250.754.515	50.183.579.557
22	7. Chi phí tài chính	33				
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(5.658.089.335)	(1.099.748.730)	(8.184.249.440)	2.024.129.058
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh**		**38.650.757.076**	**41.333.293.657**	**45.105.737.530**	**54.396.733.161**
31	12. Thu nhập khác	36	967.155.117	2.174.902.068	1.471.852.485	2.712.177.658
32	13. Chi phí khác	37	(979.322.070)	(1.982.658.669)	(1.484.019.438)	(2.523.752.344)
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(12.166.953)**	**192.243.399**	**(12.166.953)**	**188.425.314**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	39	**38.638.590.123**	**41.525.537.056**	**45.093.570.577**	**54.585.158.475**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	39	34.116.263	(747.049.539)	-	(1.713.354.494)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	39	(367.712.451)	793.006.159	(526.486.079)	(17.505.987)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**38.304.993.935**	**41.571.493.676**	**44.567.084.498**	**52.854.297.994**

Huế, ngày 17 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Khánh Vân	Lê Thị Khánh Vân	Lê Quý Định

Mẫu số 03 – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/6/2025

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mã số		Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VNĐ	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VNĐ
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế**		**45.093.570.577**	**54.585.158.475**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	14,15	1.795.981.552	1.900.721.234
03	Các khoản dự phòng		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		(48.250.754.515)	(50.183.579.557)
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vố**		**(695.667.294)**	**6.155.779.207**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.501.655.465)	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 TN*		(8.788.674.899)	(6.736.252.270)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		125.496.737	280.747.778
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(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**		**9.148.311.458**	**(1.796.430.987)**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.039.669.262)	(443.738.586)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác		-	200.000.000
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(101.500.000.000)	(146.500.000.000)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		98.400.000.000	141.400.000.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		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**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu		(600.993.800)	(25.181.477.625)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**(600.993.800)**	**(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**	4	**3.217.676.771**	**18.531.697.330**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	4	**38.781.186.531**	**36.684.566.127**

Huế, ngày 17 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Khánh Vân	Lê Thị Khánh Vân	Lê Quý Định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế, một doanh nghiệp Nhà nước, theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 5 tháng 1 năm 2011 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 13 ngày 06 tháng 01 năm 2025 do thay đổi địa chỉ của Công ty.

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

Hoạt động chính của Công ty là 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; và sản xuất sản phẩm khác từ gỗ.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 7 công ty con và 4 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 17 – Đầu tư tài chính dài hạn. Các công ty con và công ty liên kết trên được đăng ký thành lập và chủ yếu hoạt động tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 83 nhân viên đang làm việc (31 tháng 12 năm 2024: 85 nhân viên).

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

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Ngoài ra, Công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính và/hoặc thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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) giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, 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.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba 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.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu gồm các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc 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 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.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng hóa bất động sản để bán bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá gốc được xác định trên cơ sở sau:

Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ	Chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Thành phẩm bất động sản để bán	Chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan 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.

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

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 hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.5 Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có 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 và cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày đáo hạn.

Đầu tư vào các công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ich kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

3.6 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thu hồi.

3.7 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận khi các chi phí này đã phát sinh trong kỳ.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong thời hạn của hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong kỳ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến giá trị khối lượng hoàn thành được khách hàng xác nhận.

3.8 Tài sản cố định hữu hình

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập khác hoặc chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, như chi phí tháo dỡ mặt bằng. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

3.9 Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	12 – 25 năm
Máy móc thiết bị	4 – 10 năm
Phương tiện vận tải	7 – 10 năm
Thiết bị quản lý	4 – 5 năm

3.10 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

3.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư 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 kỳ.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 – 25 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập khác hoặc chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

3.13 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

3.14 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

3.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại 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 rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

3.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa tháng lương bình quân cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán riêng này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

3.18 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.19 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi hoặc lỗ) sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

3.20 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính riêng của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng

Quỹ khen thưởng được trích lập từ LNST của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Quỹ được trích lập để khen thưởng, khuyến khích động viên đối với công nhân viên của Công ty.

3.21 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng xây dựng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các thanh toán khoản khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh 3.7.

Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư

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 cho 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 năm (5) 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 đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng như người sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng hoặc quyền kiểm soát đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng;
- 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 đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức và quyền được chia lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

3.22 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá trị quyết toán của công trình. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm quyết toán công trình được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với giá trị quyết toán của công trình, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

3.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của khối lượng công việc và dịch vụ cung cấp đã hoàn thành được khách hàng xác nhận, và tổng chi phí phát sinh khi thực hiện thi công các dự án đất nền và đất nền đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã bàn giao cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.24 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư tài chính, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện và chi phí lãi vay

.3.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm chi phí lương nhân viên bộ phận quản lý, khoản dự phòng trợ cấp thôi việc và chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.

3.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm hay một năm khác.

3.27 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

3.28 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3.29 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan ("bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh"), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể ("bộ phận chia theo khu vực địa lý"). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của nhóm Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

3.30 Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn;
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và Bất động sản đầu tư;
- Dự phòng phải trả ; và
- Ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
- Tiền mặt tại quỹ	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
TỔNG CỘNG	**38.781.186.531**	**150.089.159.712**

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/06/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	131.600.000.000	131.600.000.000	128.500.000.000	128.500.000.000

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
- Công ty CP ANINVEST	25.266.690.648	19.617.845.631
- Công ty CP ĐTXD TM & Công nghệ 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 Kỹ nghệ Lạnh	4.314.912.679	4.314.912.679
- Công ty CP Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	3.421.582.000
- Các khoản khác	22.384.871.802	22.469.100.605
- Các bên liên quan	573.884.173	573.884.173
TỔNG CỘNG	**70.869.213.230**	**60.800.007.522**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
- Công ty TNHH Mai Anh	3.068.314.984	-
- Công ty TNHH PCCC Thiên Lộc	304.612.601	1.212.123.473
- Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
- Trả trước khác	1.179.076.007	267.652.946
- Trả trước cho các bên liên quan	73.792.190.407	73.792.190.407
TỔNG CỘNG	**79.902.891.999**	**76.830.664.826**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
- Cho vay các bên liên quan	848.963.068	848.963.068
TỔNG CỘNG	**848.963.068**	**848.963.068**

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
- Chi phí đền bù dự án biệt thự Thủy Trường	8.578.450.000	8.578.450.000
- Lãi dự thu	1.552.304.932	1.257.411.781
- Các khoản khác	559.972.596	806.678.978
- Phải thu các bên liên quan	16.800.000.000	-
TỔNG CỘNG	**27.490.727.528**	**10.642.540.759**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

10. DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Tại ngày 30/06/2025	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
	VND	VND	VND	
Cục chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 14 năm
Công ty CP Đầu tư Sao Phương	1.121.826.146	-	1.121.826.146	Trên 10 năm
Công ty CP Đầu tư IMG	1.959.840.312	-	1.959.840.312	Trên 5 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	-	3.421.582.000	Trên 5 năm
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh	4.314.912.679	-	4.314.912.679	Trên 4 năm
Khác	36.585.366.083	9.429.923.378	27.155.442.705	Trên 1 năm
Cộng	**49.830.565.220**	**9.429.923.378**	**40.400.641.842**	

Tại ngày 31/12/2024	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
	VND	VND	VND	
Cục chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 13 năm
Công ty CP Đầu tư Sao Phương	1.223.454.146	-	1.223.454.146	Trên 9 năm
Công ty CP Đầu tư IMG	2.118.065.312	-	2.118.065.312	Trên 4 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	-	3.421.582.000	Trên 5 năm
Công ty CP Kỹ nghệ lạnh	4.314.912.679	-	4.314.912.679	Trên 3 năm
Khác	26.682.437.278	934.415.500	25.748.021.778	Trên 1 năm
Cộng	**40.187.489.415**	**934.415.500**	**39.253.073.915**	

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
	VND	VND
Số đầu năm	**(39.253.073.915)**	**(50.535.690.800)**
- Dự phòng trích lập trong kỳ/năm	(3.789.808.927)	(7.478.967.450)
- Dự phòng hoàn nhập trong kỳ/năm	2.642.241.000	18.761.584.335
Số cuối kỳ/năm	**(40.400.641.842)**	**(39.253.073.915)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

11. HÀNG TỒN KHO

	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	62.974.533.212	85.310.450.165
- Thành phẩm bất động sản	2.272.392.819	2.272.392.819
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	1.221.900.346	724.200.733
- Công cụ, dụng cụ	2.550.000	3.400.000
TỔNG CỘNG	**66.471.376.377**	**88.310.443.717**

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	26.159.800	70.041.458
TỔNG CỘNG	**26.159.800**	**70.041.458**

*** Biến động trong kỳ/năm chi phí trả trước ngắn hạn**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
- Số dư đầu năm	70.041.458	71.184.855
- Tăng	8.172.727	123.626.968
- Phân bổ	(52.054.385)	(124.770.365)
Số dư cuối kỳ/năm	**26.159.800**	**70.041.458**

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
- Đền bù dự án Thủy Dương	-	9.000.000.000
TỔNG CỘNG	**-**	**9.000.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Ngyên giá					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	4.405.624.370	9.102.351.851	2.391.884.393	961.913.637	16.861.774.251
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	106.700.000	106.700.000
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	**4.405.624.370**	**9.102.351.851**	**2.391.884.393**	**1.068.613.637**	**16.968.474.251**
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	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
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	**3.469.941.739**	**7.526.947.880**	**2.391.884.393**	**966.518.249**	**14.355.292.261**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	973.685.276	1.751.263.737	-	-	2.724.949.013
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	**935.682.631**	**1.575.403.971**	**-**	**102.095.388**	**2.613.181.990**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cho thuê 28 Lý Thường Kiệt	Nhà cho thuê 9 Phạm Văn Đồng	Nhà cho thuê 9 Hà Nội	Nhà cho thuê 30 Hùng Vương	52 Phan Chu Trinh	Tổng cộng Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	51.929.686.683	21.621.198.150	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	84.497.024.773
Mua sắm trong kỳ	109.414.500	36.680.454	-	-	-	146.094.954
Tại ngày 30/06/2025	**52.039.101.183**	**21.657.878.604**	**4.131.676.382**	**6.106.944.556**	**707.519.002**	**84.643.119.727**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	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
Tại ngày 30/06/2025	**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						
Tại ngày 01/01/2025	20.322.089.236	7.443.622.323	669.935.320	1.742.090.870	220.836.638	30.398.574.387
Tại ngày 30/06/2025	**19.436.105.455**	**7.096.794.539**	**587.328.844**	**1.640.185.286**	**206.740.688**	**28.967.154.812**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a. Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	30/06/2025			31/12/2024		
	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VNĐ
Công ty CP Gạch Tuynen 1	79,30%	1.212.000	9.651.862.292	79,30%	1.212.000	9.651.862.292
Công ty CP Chế biến gỗ TT Huế	94,67%	1.420.050	9.467.000.000	94,67%	1.420.050	9.467.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	51,42%	546.338	4.123.432.938	51,42%	546.338	4.123.432.938
Công ty CP VLXD Lộc Điền	78,98%	608.160	6.345.068.000	78,98%	608.160	6.345.068.000
Công ty CP Khai thác đá & XD H.Bắr	53,00%	318.000	3.293.814.959	53,00%	318.000	3.293.814.959
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	100,00%	4.500.000	30.000.000.000	100,00%	3.000.000	30.000.000.000
*** Tổng giá trị đầu tư**			**62.881.178.189**			**62.881.178.189**

- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Gạch Tuynen số 1

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 5.050.000.000 đồng chiếm 72,14% vốn điều lệ. Quý 2/2014 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2013, thống nhất tăng vốn điều lệ dùng từ nguồn quỹ đầu tư phát triển & lợi nhuận năm 2013. Số cổ phần của Công ty thay đổi từ sở hữu 505.000 cổ phần thành 1.212.000 cổ phần.

Là đơn vị chuyên sản xuất gạch Tuynen và kinh doanh vật liệu xây dựng

Địa chỉ đặt tại Xã Hương Chữ, Huyện Hương Trà, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Góp vốn vào Công ty Cổ phần chế biến gỗ Thừa Thiên Huế

Tổng số vốn góp: 9.467.000.000 đồng chiếm 94,67% vốn điều lệ.

Là đơn vị sản xuất chế biến các loại gỗ, mua bán, kinh doanh vận tải đường bộ.

Địa chỉ đặt tại Lô A1, Khu Công nghiệp Phú Bài, Thị xã Hương Thuỷ, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

Theo Nghị quyết đại hội cổ đông năm 2022, trong quý 3/2022 Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu: 10.000.000.000 đ thành 15.000.000.000 đ cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1 CP được chia 0,5 CP. Do vậy số cổ phần được tăng thêm từ 946.700 cổ phần thành 1.420.050 cổ phần.

- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Gạch Tuynen Huế

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 2.314.000.000 đồng chiếm 51,42% vốn điều lệ.

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2014, trong quý 3/2015 thống nhất tăng vốn điều lệ từ 4.500.000.000 đ thành 8.500.000.000 đ từ phát hành thêm cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2,3 CP được chia 1 CP và phát hành cổ phiếu để chào bán cho cổ đông hiện hữu. Đến thời điểm 30/9/2015 cổ phiếu của Công ty đầu tư vào Công ty CP Tuynen Huế tăng thêm 205.670 CP (được chia từ cổ phiếu thưởng 100.610 CP và mua thêm 105.600 CP).

Theo Nghị Quyết đại hội đồng cổ đông năm 2019, thống nhất tăng vốn điều lệ từ 8.500.000.000 đ thành 10.625.550.000 đ từ phát hành thêm cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ ¼. Đến thời điểm 1/4/2019 cổ phiếu của Công ty tăng thêm 109.268 CP.

Là đơn vị sản xuất kinh doanh gạch Tuynen các loại.

Địa chỉ đặt tại Phường Thuỷ Phương, Thị Xã Hương Thuỷ, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Góp vốn vào Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Lộc Điền

Tổng số vốn góp: 2.100.000.000 đồng chiếm 30% vốn điều lệ, Công ty CP XD & SXVL Chân Mây là Công ty con của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế góp vốn vào Công ty CP VLXD Lộc Điền : 2.800.000.000 đồng chiếm 40% vốn điều lệ. Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế đầu tư trực tiếp và gián tiếp vào Công ty CP VLXD Lộc Điền chiếm 55,5% quyền biểu quyết. Công ty đủ điều kiện chi phối Công ty CP VLXD Lộc Điền. Quý 2/2014 Công ty đã mua lại 25% vốn góp của Công ty CP Khai thác đá Thừa Thiên Huế tại Công ty CP VLXD Lộc Điền, nâng tỷ lệ vốn góp từ 30% lên 55%.

Ngày 1/1/2016 Công ty nhận bàn giao sáp nhập Công ty CP XD & SXVL Chân Mây.

Là đơn vị khai thác chế biến và kinh doanh đá xây dựng các loại.

Địa chỉ đặt tại Xã Lộc Điền, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

.- Góp vốn vào Công ty cổ phần Khai thác đá và Xây dựng Hương Bằng

Tổng số vốn góp trực tiếp ban đầu theo giá gốc: 2.520.000.000 đồng chiếm 42% vốn điều lệ. Ngày 02/07/2012 Công ty đã mua thêm phần vốn góp của Công ty CP VLXD số 1 với tỷ lệ mua 11% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Khai thác đá & XD Hương Bằng, tăng tỷ lệ vốn Công ty đầu tư từ 42% thành 53% quyền biểu quyết.

Là đơn vị sản xuất, khai thác và kinh doanh đá các loại.

Địa chỉ đặt tại Thị trấn Tứ Hà, Huyện Hương Trà, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư & PTHT Khu công nghiệp

Tổng số vốn góp: 30.000.000.000 đồng chiếm 100% vốn điều lệ.

Là đơn vị chuyên kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng các công trình dân dụng và kỹ thuật, kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản.

Địa chỉ đặt tại Khu Công nghiệp Phú Bài, Thị xã Hương Thuỷ, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

b. Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	30/06/2025			31/12/2024		
	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VNĐ
Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	5.533.052.714	48,00%	864.000	5.533.052.714
Công ty CP Kinh doanh Nhà	48,76%	1.126.329	9.157.581.000	48,76%	1.126.329	9.157.581.000
Công ty CP men Frít Huế	27,130%	7.867.062	9.847.128.302	27,130%	7.867.062	9.847.128.302
Công ty CP XD & ĐTPTHT	30,00%	165.000	1.299.657.079	30,00%	165.000	1.299.657.079
*** Tổng giá trị đầu tư**			**25.837.419.095**			**25.837.419.095**

- Góp vốn vào Công ty cổ phần bê tông và xây dựng

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 3.840.000.000 đồng chiếm 48% vốn điều lệ.

Căn cứ theo NQ đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính năm 2014 vào ngày 04/04/2015, thống nhất tăng vốn điều lệ từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối với tỷ lệ lệ 2 cổ phần tăng 1 cổ phần. Do vậy số cổ phần được tăng thêm tại Công ty CP Bê tông & XD TT Huế từ 384.000 cổ phần thành 576.000 cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Quý II/2018 Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2018, thống nhất tăng vốn điều lệ từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 2 cổ phần tăng thêm 1 cổ phần. Do vậy số cổ phần được tăng thêm tại Công ty CP Bê tông & XD TT Huế từ 576.000 cổ phần thành 864.000 cổ phần.

Là đơn vị chuyên cung cấp bê tông tươi, ống cống bê tông ly tâm cho các công trình.

Địa chỉ đặt tại Tam Tây, Thuỷ An, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Góp vốn vào Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Tỉnh Thừa Thiên Huế

Tổng số vốn góp: 5.257.620.000 đồng, tương ứng với 693.000 cổ phần chiếm 30% vốn điều lệ.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 22/06/2015, Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế đã tăng số cổ phần tại Công ty CP Kinh doanh nhà từ 693.000 cổ phần thành 1.126.329 cổ phần.

Là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, lắp đặt đường dây hạ thế và trạm biến áp, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị, đầu tư và phát triển nhà và đô thị, kinh doanh bất động sản, nhà đất và dịch vụ pháp lý nhà đất, tư vấn xây dựng...

Địa chỉ đặt tại 24 Nguyễn Văn Cừ Thành phố Huế.

- Góp vốn vào Công ty cổ phần frít Huế

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 9.688.500.000 đồng, tương ứng với 1.162.620 cổ phần chiếm 29,36% vốn điều lệ.

Là đơn vị chuyên cung cấp men phục vụ cho ngành sản xuất gốm sứ, khai thác chế biến khoáng sản.

Căn cứ vào nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2010, về việc tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Frít Huế từ nguồn lợi nhuận năm 2010. Mỗi cổ đông sở hữu 5 cổ phần, được nhận 1 cổ phần. Như vậy số cổ phần góp vào Công ty CP Frít Huế tăng thêm 20% tương ứng với số cổ phần nắm giữ là: 1.162.620 cổ phiếu. Căn cứ vào nghị quyết 01/11/2011 với nội dung sáp nhập Công ty CP Silica FCI vào công ty CP Frít Huế, vì vậy vốn điều lệ tăng thêm 5.080.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ cổ phiếu của Công ty được tăng thêm là 148.557 cổ phần. Số cổ phiếu đầu tư tại Công ty CP Frít Huế đến thời điểm 31/03/2012 là: 1.311.177 cổ phiếu. Tháng 6/2016 theo NQ đại hội cổ đông năm 2015 cứ 3CP được tăng thêm 1CP, đến thời điểm 30/06/2016 số CP tại Frít tăng thêm:437.059 CP.

Quý 4/2018 theo NQ Đại hội cổ đông năm 2017, cứ 1 CP tăng thêm 0,5 CP, đến thời điểm 31/12/2018 số CP tăng thêm là: 874.118 CP,tổng Cổ phần tại ngày 31/12/2018: 2.622.354 CP.

Căn cứ vào Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2021 đã được cổ đông thông qua, Công ty CP Frit Huế đã tăng vốn điều lệ tương ứng 1CP được tăng thêm 1 CP vào ngày 21/6/2021, đến thời điểm 30/6/2021 số CP của Công ty đầu tư tại Công ty CP Frit Huế từ 2.622.354 cổ phần tăng thành 5.244.708 cổ phần.

Căn cứ vào Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2024 đã được cổ đông thông qua, Công ty CP Frit Huế đã tăng vốn điều lệ tương ứng 1CP được tăng thêm 0,5 CP vào thời điểm quý 4 năm 2024, đến thời điểm 31/12/2024 số cổ phần của Công ty đầu tư tại Công ty CP Frit Huế từ 5.244.708 cổ phần tăng thành 7.867.062 cổ phần.

Địa chỉ đặt tại Khu Công nghiệp Phú Bài, Thị xã Hương Thuỷ, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Góp vốn Công ty cổ phần XD & Đầu tư phát triển hạ tầng Tỉnh Thừa Thiên Huế

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 1.650.000.000 đồng, tương ứng với 165.000 cổ phần chiếm 30% vốn điều lệ. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2010, thống nhất tăng vốn điều lệ thêm 20% bằng hình thức phát hành cổ phiếu từ nguồn quỹ đầu tư phát triển tương ứng với tỷ lệ cổ phiếu các cổ đông đang nắm giữ. Như vậy số cổ phần góp vào Công ty CP XD & ĐTPTHT Thừa Thiên Huế tăng thêm 20% tương ứng với số cổ phần nắm giữ là: 198.000 cổ phần. Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2013, thống nhất tăng vốn điều lệ thêm 25% bằng hình thức phát hành cổ phiếu từ nguồn quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận năm 2013. Như vậy số cổ phần Công ty đang nắm giữ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

là 247.500 cổ phần. Quý 4 năm 2023, Công ty đã thoái bớt vốn điều lệ làm giảm cổ phiếu đầu tư từ 247.500 CP còn lại 165.000 CP.

Là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thuỷ lợi.

Địa chỉ đặt tại 34 Tôn Thất Tùng Thành phố Huế.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	30/06/2025			31/12/2024		
	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VNĐ
Công ty CP Long Thọ	3,84%	126.000	1.122.573.690	3,84%	126.000	1.122.573.690
*** Tổng giá trị đầu tư**		**126.000**	**1.122.573.690**		**126.000**	**1.122.573.690**

- Góp vốn vào Công ty cổ phần Long Thọ

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 269.000.000 đồng chiếm 3,84% vốn điều lệ.

Là đơn vị sản xuất, kinh doanh xi măng và gạch lát các loại.

Địa chỉ đặt tại Phường Thuỷ Biều, Thành phố Huế.

d. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

*** Biến động trong kỳ/năm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
Số đầu năm	**(11.379.407.509)**	**(9.157.581.000)**
- Dự phòng phải trích lập trong kỳ/năm	-	(2.221.826.509)
Số cuối kỳ/năm	**(11.379.407.509)**	**(11.379.407.509)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/6/2025 VND	31/12/2024 VND
- Công cụ, dụng cụ	76.981.798	158.596.877
TỔNG CỘNG	**76.981.798**	**158.596.877**

*** Biến động trong kỳ/năm chi phí trả trước dài hạn**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
- Số dư đầu năm	158.596.877	508.604.178
- Tăng	16.809.091	78.130.000
- Phân bổ	(98.424.170)	(428.137.301)
Số dư cuối kỳ/năm	**76.981.798**	**158.596.877**

18. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	Số dư ngày 01/01/2025	Ghi nhận vào KQKD trong kỳ	Bù trừ với thuế TNDN Hoãn lại phải trả	Số dư ngày 30/06/2025
Dự phòng nợ khó đòi	2.129.113.252	(488.991.079)	-	1.640.122.173
Dự phòng bảo hành xây lắp	630.960.600	-	-	630.960.600
Dự phòng trợ cấp thôi việc	451.235.000	(37.495.000)	-	413.740.000
	3.211.308.852	**(526.486.079)**	**-**	**2.684.822.773**

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/6/2025 VND	31/12/2024 VND
- Phải trả bên thứ ba	11.074.231.361	8.927.456.518
- Phải trả các bên liên quan	6.754.248.927	8.178.639.927
TỔNG CỘNG	**17.828.480.288**	**17.106.096.445**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
- Ban QLDA DDTXD & PTĐT Tỉnh	9.949.627.000	14.390.022.000
- Khác	3.459.545.886	4.218.458.447
TỔNG CỘNG	**13.409.172.886**	**18.608.480.447**

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025	Số phải nộp	Cấn trừ	Số đã nộp	Tại ngày 30/06/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	3.730.590.685	(3.510.948.162)	(219.642.523)	-
Thuế TNDN	1.561.174.508		-	(1.550.255.165)	10.919.343
Thuế thu nhập cá nhân	15.767.300	1.009.560.863	-	(1.010.026.188)	15.301.975
Thuế đất	-	2.913.643.343	-	(2.035.575.663)	878.067.680
Các loại thuế khác	-	4.000.000	-	(4.000.000)	-
Cộng	**1.576.941.808**	**7.657.794.891**	**(3.510.948.162)**	**(4.819.499.539)**	**904.288.998**

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
- Ban quản lý dự án Khu công nghiệp	41.729.297.231	41.729.297.231
- Phải trả các đội Xây dựng	2.773.400.622	2.773.400.622
- Cổ tức phải trả (*)	1.366.017.900	1.967.011.700
- Kinh phí công đoàn	870.764.527	1.131.747.564
- Phải trả tiền đặt cọc thuê văn phòng	1.736.708.750	1.927.127.863
- Phải trả khác	3.265.843.024	3.275.759.240
TỔNG CỘNG	**51.742.032.054**	**52.804.344.220**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

*** Biến động trong kỳ/năm của khoản cổ tức phải trả**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
- Số dư đầu năm	1.967.011.700	747.319.925
- Tăng trong kỳ/năm	-	41.457.907.325
- Chi trả trong kỳ/năm	(600.993.800)	(40.238.215.550)
Số dư cuối kỳ/năm	**1.366.017.900**	**1.967.011.700**

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/6/2025 VND	31/12/2024 VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	12.086.369.065	12.380.926.900
TỔNG CỘNG	**12.086.369.065**	**12.380.926.900**

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/6/2025 VND	31/12/2024 VND
- Dự phòng 5% chờ quyết toán các CTVNN	4.606.641.400	4.606.641.400
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.068.700.000	2.256.175.000
TỔNG CỘNG	**6.675.341.400**	**6.862.816.400**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01 tháng 01năm 2024	**262.984.370.000**	**8.588.595.096**	**46.896.074.847**	**318.469.039.943**
Lợi nhuận trong năm	-	-	57.002.133.189	57.002.133.189
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(39.447.655.500)	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	2.321.170.000	(2.321.170.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	(3.713.870.000)	(3.713.870.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	**262.984.370.000**	**10.909.765.096**	**58.415.512.536**	**332.309.647.632**
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	**262.984.370.000**	**10.909.765.096**	**58.415.512.536**	**332.309.647.632**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	44.567.084.498	44.567.084.498
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	11.400.427.000	(11.400.427.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	(4.560.171.000)	(4.560.171.000)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	**262.984.370.000**	**22.310.192.096**	**87.021.999.034**	**372.316.561.130**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Số lượng cổ phiếu phổ thông

	30/6/2025 VND	31/12/2024 VND
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký	26.298.437	26.298.437
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	26.298.437	26.298.437
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	*26.298.437*	*26.298.437*

c. Chi tiết vốn góp của cổ đông

	30/06/2025		31/12/2024	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	10.511.389	39,97	9.780.463	37,19
Công đoàn	1.248.174	4,75	1.248.174	4,75
Cổ đông khác	14.538.874	55,28	15.269.800	58,06
	26.298.437	100,00	26.298.437	100,00

d. Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	26.298.437	26.298.437	**262.984.370.000**
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	26.298.437	26.298.437	**262.984.370.000**
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	26.298.437	26.298.437	**262.984.370.000**

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu xây lắp	33.089.990.718	49.386.296.030
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	9.645.694.143	10.568.443.634
TỔNG CỘNG	**42.735.684.861**	**59.954.739.664**
- Các khoản giảm trừ		
+ Giảm giá hàng bán hoạt động xây lắp	-	-
TỔNG CỘNG	**-**	**-**
- Doanh thu thuần		
+ Doanh thu xây lắp	33.089.990.718	49.386.296.030
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	9.645.694.143	10.568.443.634
TỔNG CỘNG	**42.735.684.861**	**59.954.739.664**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
- Giá vốn hàng xây lắp	33.423.486.055	55.743.363.609
- Giá vốn cho thuê bất động sản	4.272.966.351	2.022.351.509
TỔNG CỘNG	**37.696.452.406**	**57.765.715.118**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng	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**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
- Chi phí nhân viên	4.974.598.200	4.755.824.190
- Chi phí khấu hao	244.081.995	392.901.618
- Trích lập/hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	1.147.567.927	(9.734.569.945)
- Khác	1.818.001.318	2.561.715.079
Cộng	**8.184.249.440**	**(2.024.129.058)**

30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
- Thu phí tiện ích cho thuê văn phòng	1.463.171.929	1.587.110.278
- Lãi thuần do thanh lý TSCĐ	-	200.000.000
- Thuê đất Khu công nghiệp Phú Bài	-	925.063.960
- Thu khác	8.680.556	3.420
Cộng	**1.471.852.485**	**2.712.177.658**

31. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
- Chi phí tiện ích cho thuê văn phòng	1.463.171.929	1.587.110.278
- Tiền thuê đất Khu công nghiệp Phú Bài	-	925.063.960
- Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế	20.847.508	11.578.106
- Chi phí khác	1	-
Cộng	**1.484.019.438**	**2.523.752.344**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

a. Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.713.354.494
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	526.486.079	17.505.987
TỔNG CỘNG	**526.486.079**	**1.730.860.481**

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**45.093.570.577**	**54.585.158.475**
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	43.236.225.105	49.944.565.019
Lợi nhuận từ hoạt động KD Bất động sản	1.857.345.472	4.640.593.456
Trong đó: Tổng doanh thu	*9.645.694.143*	*10.568.443.634*
Tổng chi phí	*7.788.348.671*	*5.927.850.178*
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	**(46.898.946.297)**	**(46.018.386.007)**
Điều chỉnh tăng	**362.847.508**	**353.578.106**
Phạt vi phạm hành chính về thuế	20.847.508	11.578.106
Chi phí không trực tiếp sản xuất	342.000.000	342.000.000
Điều chỉnh giảm	**47.261.793.805**	**46.371.964.113**
Trợ cấp thôi việc	187.475.000	63.650.000
Nợ khó đòi đủ điều kiện	2.444.955.396	23.879.933
Nhận cổ tức từ các Công ty con, công ty LK	44.629.363.409	46.284.434.180
Thu nhập tính thuế	**(1.805.375.720)**	**8.566.772.468**
Tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành	**-**	**1.713.354.494**

c. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
- 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)
TỔNG CỘNG	**(526.486.079)**	**(17.505.987)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.075.303.023	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
Chí phí dịch vụ mua ngoài	3.312.609.889	19.107.348.661
Chi phí bằng tiền khác	3.310.120.285	3.338.513.204
TỔNG CỘNG	**20.797.041.165**	**61.289.319.165**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a. Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Giao dịch nghiệp vụ

Mua bán hàng hóa	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Mua hàng VLXD và xây lắp		
Công ty CP Gạch Tuynen 1	81.365.741	147.861.111
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	-	142.955.453
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	-	50.675.694
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	38.343.000	11.832.000
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	587.171.295	3.180.979.170
Cộng	***706.880.036***	***3.534.303.428***
Bán hàng hoạt động xây lắp & thí nghiệm		
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	-	5.242.914.815
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	36.340.000	87.130.000
Cộng	***-***	***5.330.044.815***
TỔNG CỘNG	**706.880.036**	**8.864.348.243**

Nhận cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	1.212.000.000	1.818.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	-	382.436.600
Công ty CP VLXD Lộc Điền	3.040.800.000	4.257.120.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	26.714.101.409	27.283.415.580
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	2.226.000.000	1.908.000.000
Công ty CP Bê tông & XD TT 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
TỔNG CỘNG	**44.629.363.409**	**46.284.434.180**

Chi trả cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu	-	9.780.463.000
TỔNG CỘNG	**-**	**9.780.463.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

d. Số dư với các bên liêm quan

Phải thu ngắn hạn khách hàng	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	573.884.173	573.884.173
TỔNG CỘNG	**573.884.173**	**573.884.173**

Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
Công ty CP PT Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	73.792.190.407	73.792.190.407
TỔNG CỘNG	**73.792.190.407**	**73.792.190.407**

Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
Công ty CP Kinh Doanh Nhà	848.963.068	848.963.068
TỔNG CỘNG	**848.963.068**	**848.963.068**

Phải thu ngắn hạn khác	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT Khu CN	16.800.000.000	-
TỔNG CỘNG	**16.800.000.000**	**-**

Phải trả người bán ngắn hạn	30/6/2025	31/12/2024
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	9.250.000	86.180.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	36.496.000	136.496.000
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	137.132.779	137.132.779
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	4.016.410.362	5.263.871.362
Công ty CP Kinh doanh nhà	44.616.000	44.616.000
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	**6.754.248.927**	**8.178.639.927**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

	Hoạt động xây lắp		Kinh doanh bất động sản		Tổng cộng	
	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bộ phận	33.089.990.718	49.386.296.030	9.645.694.143	10.568.443.634	42.735.684.861	59.954.739.664
Chi phí bộ phận	38.092.353.175	49.813.735.882	7.788.348.671	5.927.850.178	45.880.701.846	55.741.586.060
Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh	**(5.002.362.457)**	**(427.439.852)**	**1.857.345.472**	**4.640.593.456**	**(3.145.016.985)**	**4.213.153.604**
Doanh thu hoạt động tài chính	48.250.754.515	50.183.579.557	-	-	48.250.754.515	50.183.579.557
Chi phí hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ từ hoạt động tài chính	**48.250.754.515**	**50.183.579.557**	**-**	**-**	**48.250.754.515**	**50.183.579.557**
Lãi/lỗ trước thuế	**43.236.225.105**	**49.944.565.019**	**1.857.345.472**	**4.640.593.456**	**45.093.570.577**	**54.585.158.475**
Thuế TNDN	-	785.235.802	-	928.118.691	-	1.713.354.494
Thuế TNDN hoãn lại	526.486.079	17.505.987	-	-	526.486.079	17.505.987
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**42.709.739.025**	**49.141.823.230**	**1.857.345.472**	**3.712.474.765**	**44.567.084.498**	**52.854.297.995**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

36. 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 - ***VIETVALUES***. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Riêng) và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Riêng) là số liệu trên Báo cáo tài chính (Riêng) kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - ***VIETVALUES***.

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Công ty đã chuyển nhượng thành công phần vốn góp chi phối (chiếm tỷ lệ 94,67%) vốn điều lệ của Công ty cổ phần Chế biến gỗ Thừa Thiên Huế vào ngày 03/07/2025. Ngoài ra không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong các báo cáo tài chính riêng.

Huế, ngày 17 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Thị Khánh Vân	Lê Thị Khánh Vân	Lê Quý Định