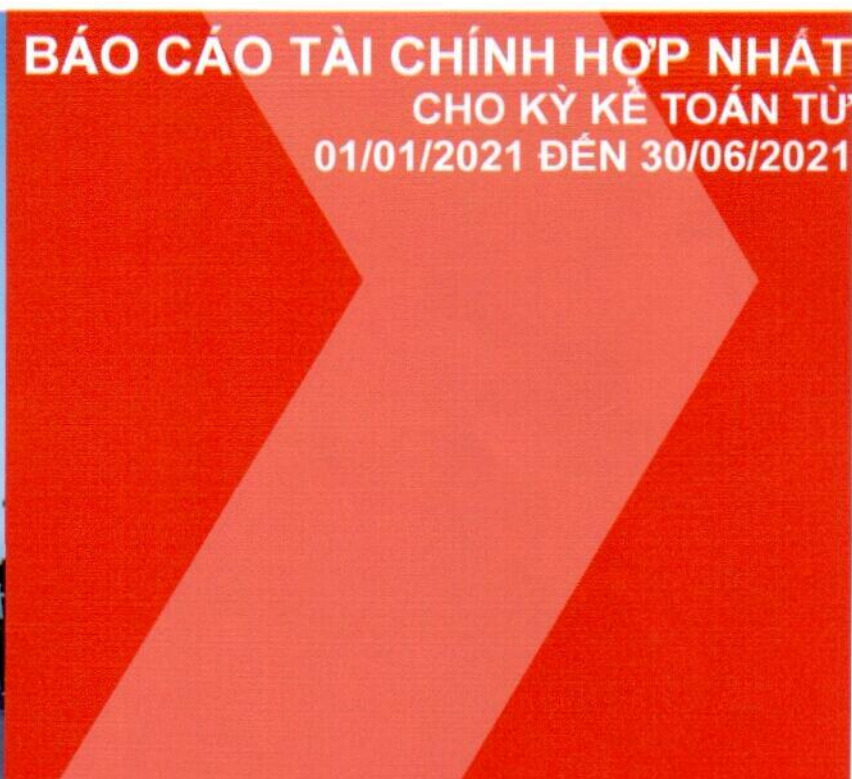


**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP  
THỪA THIÊN HUẾ**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ  
01/01/2021 ĐẾN 30/06/2021**



Địa chỉ: Lô 9 đường Phạm Văn Đồng, thành phố Huế, Thừa Thiên Huế  
Tel: +84.234.3821510 - 3849390  
Fax: +84.234.825152  
Email: [info@xaylaphue.com.vn](mailto:info@xaylaphue.com.vn)  
Website: [www.xaylaphue.com.vn](http://www.xaylaphue.com.vn)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP**

**THỪA THIÊN HUẾ**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

**(Từ ngày 01/01/2021 đến 30/6/2021)**



| <b>MỤC LỤC</b>                           | <b>Trang</b> |
|--|--------------|
| • Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc          | 1 - 2        |
| • Bảng cân đối kế toán hợp nhất          | 3 - 4        |
| • Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất    | 5            |
| • Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất    | 6 - 7        |
| • Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 8 - 49       |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy chứng nhận đăng ký  
doanh nghiệp công ty  
cổ phần**

Số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp lần đầu ngày 5 tháng 1 năm 2011 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi gần nhất lần thứ 7 ngày 10 tháng 12 năm 2020.

|  |   |               |                         |
|--|---|---------------|-------------------------|
| <b>Hội đồng Quản trị</b>                 | Ông Lê Quý Định   | Chủ tịch      | Bổ nhiệm ngày 28/4/2021 |
|  | Ông Lê Tấn Phước  | Thành viên    | Bổ nhiệm ngày 28/4/2021 |
|  | Ông Đoàn Hữu Thuận  | Thành viên    | Bổ nhiệm ngày 28/4/2021 |
|  | Ông Trần Sĩ Chương  | Thành viên    | Bổ nhiệm ngày 28/4/2021 |
|  | Bà Nguyễn Thị Thanh Hương   | Thành viên    | Bổ nhiệm ngày 28/4/2021 |
| <b>Ban Kiểm soát</b>                     | Ông Phan Thành Long   | Trưởng ban    | Bổ nhiệm ngày 28/4/2021 |
|  | Bà Nguyễn Thị Kim Phụng   | Thành viên    | Bổ nhiệm ngày 28/4/2021 |
|  | Ông Nguyễn Châu Trân  | Thành viên    | Bổ nhiệm ngày 28/4/2021 |
|  | Ông Trần Hữu Vinh   | Thành viên    | Bổ nhiệm ngày 28/4/2021 |
|  | Bà Dương Thị Ngọc   | Thành viên    | Bổ nhiệm ngày 28/4/2021 |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b>                 | Ông Ngô Hữu Quý   | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 28/6/2021 |
|  | Ông Nguyễn Văn Quý  | Giám đốc      | Bổ nhiệm ngày 5/7/2021  |
|  | Ông Lê Văn Tài  | Giám đốc      | Bổ nhiệm ngày 5/7/2021  |
|  | Ông Phan Văn Giáo   | Giám đốc      | Bổ nhiệm ngày 5/7/2021  |
|  | Ông Phạm Trường Lâm   | Giám đốc      | Bổ nhiệm ngày 5/7/2021  |
|  | Ông Nguyễn Thái Bình  | Giám đốc      | Bổ nhiệm ngày 5/7/2021  |
| <b>Người đại diện<br/>theo pháp luật</b> | Ông Ngô Hữu Quý   | Tổng Giám đốc |                         |
| <b>Trụ sở chính</b>                      | Lô số 9, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Vĩ Dạ,<br>Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam |               |                         |



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Nhóm Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Nhóm Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Ngô Hữu Quý**  
**Tổng Giám đốc**  
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 19 tháng 7 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Ngày 30 tháng 6 năm 2021

Mẫu số B 01-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2021             | 31/12/2020             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|  |            |             | VND                    | VND                    |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>435.810.437.855</b> | <b>425.333.911.753</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>       | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>91.808.983.004</b>  | <b>41.690.909.945</b>  |
| 1. Tiền  | 111        |             | 9.376.547.161          | 6.190.909.945          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                      | 112        |             | 82.432.435.843         | 35.500.000.000         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>               | <b>120</b> |             | <b>98.825.000.000</b>  | <b>113.403.358.904</b> |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                 | 123        | 5           | 98.825.000.000         | 113.403.358.904        |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>88.734.011.066</b>  | <b>115.717.979.839</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn khách hàng                    | 131        | 6           | 101.295.187.896        | 123.011.959.619        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                | 132        | 7           | 8.376.608.884          | 5.055.063.595          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                    | 135        | 8           | 1.377.067.448          | 1.377.067.448          |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                          | 136        | 9           | 17.162.725.198         | 16.870.527.867         |
| 5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi(*) | 137        | 10          | (39.477.578.360)       | (30.596.638.690)       |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                           | <b>140</b> | <b>11</b>   | <b>143.351.739.416</b> | <b>141.145.462.552</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                    | 141        |             | 143.621.610.184        | 141.417.813.320        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)              | 149        | 11          | (269.870.768)          | (272.350.768)          |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>                   | <b>150</b> |             | <b>13.090.704.369</b>  | <b>13.376.200.513</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                      | 151        | 12          | 1.959.014.800          | 793.430.645            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                         | 152        |             | 2.131.689.569          | 3.210.782.351          |
| 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước             | 153        | 13          | 9.000.000.000          | 9.371.987.517          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                          | <b>200</b> |             | <b>330.496.015.914</b> | <b>333.715.453.858</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>               | <b>210</b> |             | <b>3.164.872.258</b>   | <b>2.369.937.155</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn khác                           | 216        | 14          | 3.164.872.258          | 2.369.937.155          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                         | <b>220</b> |             | <b>85.128.669.995</b>  | <b>92.637.266.605</b>  |
| <b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>                 | <b>221</b> | <b>15</b>   | <b>82.635.000.078</b>  | <b>90.019.941.350</b>  |
| - Nguyên giá                                       | 222        |             | 273.724.673.888        | 274.244.810.252        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                       | 223        |             | (191.089.673.810)      | (184.224.868.902)      |
| <b>2. Tài sản cố định vô hình</b>                  | <b>227</b> | <b>16</b>   | <b>2.493.669.917</b>   | <b>2.617.325.255</b>   |
| - Nguyên giá                                       | 228        |             | 5.439.831.562          | 5.439.831.562          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                       | 229        |             | (2.946.161.645)        | (2.822.506.307)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                    | <b>230</b> | <b>17</b>   | <b>39.317.595.495</b>  | <b>41.154.717.958</b>  |
| - Nguyên giá                                       | 231        |             | 82.464.396.981         | 82.464.396.981         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                       | 232        |             | (43.146.801.486)       | (41.309.679.023)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                 | <b>240</b> |             | <b>24.229.468.140</b>  | <b>22.710.114.927</b>  |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                 | 242        | 18          | 24.229.468.140         | 22.710.114.927         |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>       | <b>250</b> | <b>19</b>   | <b>150.153.440.903</b> | <b>148.286.306.400</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết         | 252        |             | 149.030.867.213        | 147.163.732.710        |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                  | 253        |             | 1.122.573.690          | 1.122.573.690          |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Ngày 30 tháng 6 năm 2021

|  |              |                    |                        |                        |
|--|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b>   |                    | <b>28.501.969.123</b>  | <b>26.557.110.813</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                     | 261          | 20                 | 25.663.011.124         | 25.414.924.822         |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                | 262          |                    | 2.838.957.999          | 1.142.185.991          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                         | <b>270</b>   |                    | <b>766.306.453.769</b> | <b>759.049.365.611</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                 | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>30/06/2021 VND</b>  | <b>31/12/2020 VND</b>  |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                            | <b>300</b>   |                    | <b>310.564.780.978</b> | <b>301.916.929.072</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                            | <b>310</b>   |                    | <b>230.030.935.420</b> | <b>220.423.304.127</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                   | 311          | 21                 | 53.301.544.999         | 60.247.987.802         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn             | 312          | 22                 | 29.379.256.120         | 27.427.560.622         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước           | 313          | 23                 | 14.657.274.901         | 6.097.688.543          |
| 4. Phải trả người lao động                       | 314          |                    | 12.712.643.801         | 18.886.686.017         |
| 5. Chi phí trả trước ngắn hạn                    | 315          |                    | 347.991.382            | 573.373.043            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn             | 318          | 27                 | 13.025.653.249         | 3.359.875.034          |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                        | 319          | 24                 | 81.246.037.193         | 54.617.451.931         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn             | 320          | 25                 | 7.736.430.573          | 37.240.668.649         |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                    | 321          | 26                 | 6.834.261.676          | 6.495.100.841          |
| 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi                     | 322          |                    | 10.789.841.526         | 5.476.911.645          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                            | <b>330</b>   |                    | <b>80.533.845.558</b>  | <b>81.493.624.945</b>  |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn              | 336          | 27                 | 65.103.646.130         | 66.043.177.580         |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn              | 338          | 28                 | 2.612.252.500          | 1.900.722.100          |
| 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả               | 341          |                    | 2.123.974.626          | 2.385.357.505          |
| 4. Dự phòng phải trả dài hạn                     | 342          | 29                 | 10.693.972.302         | 11.164.367.760         |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                         | <b>400</b>   |                    | <b>455.741.672.791</b> | <b>457.132.436.539</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                         | <b>410</b>   | <b>30</b>          | <b>455.741.672.791</b> | <b>457.132.436.539</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                        | 411          |                    | 190.573.160.000        | 190.573.160.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết         | 411a         |                    | 190.573.160.000        | 190.573.160.000        |
| 2. Vốn khác của chủ sở hữu                       | 414          |                    | 9.168.780.000          | 9.168.780.000          |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                         | 418          |                    | 33.141.869.923         | 22.743.307.419         |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối             | 421          |                    | 187.596.658.467        | 200.658.273.357        |
| - Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ | 421a         |                    | 156.034.330.807        | 133.105.396.475        |
| - Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ nay             | 421b         |                    | 31.562.327.660         | 67.552.876.882         |
| 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát               | 429          |                    | 35.261.204.401         | 33.988.915.763         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                       | <b>440</b>   |                    | <b>766.306.453.769</b> | <b>759.049.365.611</b> |



Tổng giám đốc

Ngô Hữu Quý

Huế, ngày 19 tháng 7 năm 2021

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân



**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021


Mẫu số B 02-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý 2             | Quý 2            | Kỳ kế toán kết    | Kỳ kế toán kết    |
|-------|--|-------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|       |  |             | năm 2021          | năm 2020         | thúc ngày         | thúc ngày         |
|       |  |             | VND               | VND              | VND               | VND               |
| 01    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 31          | 147.326.761.625   | 118.975.912.952  | 226.207.887.684   | 200.844.914.210   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 31          | 0                 | (228.110.529)    | (8.440.000)       | (264.799.620)     |
| 10    | 3. Doanh thu thuần                                 | 31          | 147.326.761.625   | 118.747.802.423  | 226.199.447.684   | 200.580.114.590   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | 32          | (111.020.976.939) | (92.826.798.738) | (168.500.040.988) | (149.920.687.899) |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp                                   |             | 36.305.784.686    | 25.921.003.685   | 57.699.406.696    | 50.659.426.691    |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 33          | 2.671.590.876     | 2.964.268.657    | 3.534.390.532     | 4.088.828.083     |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 34          | (149.180.122)     | (804.211.938)    | (489.517.770)     | (1.271.716.256)   |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | (141.242.539)     | (472.831.965)    | (460.582.460)     | (940.336.283)     |
| 24    | 8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết  |             | 11.170.086.502    | 7.481.270.870    | 12.524.196.502    | 8.012.640.870     |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                | 35          | (2.434.797.769)   | (2.025.351.502)  | (4.622.442.997)   | (4.401.320.986)   |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 36          | (19.719.407.686)  | (6.972.168.629)  | (27.587.742.495)  | (15.902.938.162)  |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh              |             | 27.844.076.487    | 26.564.811.143   | 41.058.290.468    | 41.184.920.240    |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 37          | 1.883.076.930     | 565.812.823      | 3.182.040.325     | 997.192.102       |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 38          | (1.024.022.616)   | (635.450.210)    | (1.360.004.728)   | (1.002.303.026)   |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                 |             | 859.054.314       | (69.637.387)     | 1.822.035.597     | (5.110.924)       |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 40          | 28.703.130.801    | 26.495.173.756   | 42.880.326.065    | 41.179.809.316    |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 40          | (5.514.140.040)   | (3.879.228.773)  | (8.156.471.053)   | (6.764.482.184)   |
| 52    | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 40          | 1.933.569.406     | 45.231.804       | 1.958.154.887     | 89.233.108        |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 25.122.560.167    | 22.661.176.787   | 36.682.009.899    | 34.504.560.240    |
| 61    | 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ     |             | 21.337.798.218    | 21.028.220.772   | 31.562.327.660    | 31.692.183.511    |
| 62    | 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm     |             | 3.784.761.949     | 1.632.956.015    | 5.119.682.239     | 2.812.376.729     |
| 70    | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 30.5        |                   |                  | 1.467             | 1.895             |

  
Tổng giám đốc  
Ngô Hữu Quý

Huế, ngày 19 tháng 7 năm 2021

Giám đốc tài chính  
  
Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng  
  
Lê Thị Khánh Vân



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

Mẫu số B 03-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021 VND | Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2020 VND |
|--|-----------|--|--|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>       |           |  |  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                              | 01        | 42.880.326.065                         | 41.179.809.316                         |
| Điều chỉnh cho các khoản:                            |           |  |  |
| 2. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư   | 02        | 9.694.834.249                          | 9.956.465.517                          |
| 3. Các khoản dự phòng                                | 03        | 8.747.225.047                          | 2.910.024.879                          |
| khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ                    | 04        | (25.497.116)                           | (52.683.590)                           |
| 4. Lãi từ hoạt động đầu tư                           | 05        | (16.055.148.841)                       | (12.160.460.857)                       |
| 5. Chi phí lãi vay                                   | 06        | 460.582.460                            | 941.336.283                            |
| <b>những thay đổi vốn lưu động</b>                   | <b>08</b> | <b>45.702.321.864</b>                  | <b>42.774.491.548</b>                  |
| 6. Tăng/(giảm) các khoản phải thu                    | 09        | 20.142.143.616                         | 27.486.563.095                         |
| 7. Tăng hàng tồn kho                                 | 10        | (2.203.796.864)                        | (17.147.133.518)                       |
| 8. Tăng/(giảm) các khoản phải trả                    | 11        | 73.166.315                             | (17.565.364.814)                       |
| 9. Tăng/(giảm) chi phí trả trước                     | 12        | (1.413.670.457)                        | 464.624.665                            |
| 10. Tiền lãi vay đã trả                              | 14        | (460.582.460)                          | (941.336.283)                          |
| 11. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                | 15        | (2.995.476.834)                        | (6.362.129.664)                        |
| 12. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh            | 17        | (4.506.875.247)                        | (3.837.881.183)                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>20</b> | <b>54.337.229.933</b>                  | <b>24.871.833.846</b>                  |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>           |           |  |  |
| 1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ                     | 21        | (2.151.803.213)                        | (4.547.789.763)                        |
| 2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ                  | 22        | 10.607.551                             | -                                      |
| 2. Chi cho vay                                       | 23        | (85.550.000.000)                       | (106.740.000.000)                      |
| 3. Thu hồi cho vay                                   | 24        | 100.128.358.904                        | 75.981.280.822                         |
| 4. Thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia       | 27        | 13.077.772.294                         | 6.926.090.987                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>     | <b>30</b> | <b>25.514.935.536</b>                  | <b>(28.380.417.954)</b>                |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>        |           |  |  |
| 1. Thu từ vay ngắn hạn                               | 33        | 47.774.793.955                         | 84.248.420.322                         |
| 2. Chi trả nợ gốc vay                                | 34        | (76.567.501.631)                       | (86.427.168.442)                       |
| 3. Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu                     | 36        | (966.881.850)                          | (864.551.825)                          |
| <b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>       | <b>40</b> | <b>(29.759.589.526)</b>                | <b>(3.043.299.945)</b>                 |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

Mẫu số B 03-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

|   |    |                       |                        |
|---|----|-----------------------|------------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm                         | 50 | <u>50.092.575.943</u> | <u>(6.551.884.053)</u> |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         | 60 | 41.690.909.945        | 40.677.722.773         |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | 25.497.116            | 52.683.590             |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 70 | <u>91.808.983.004</u> | <u>34.178.522.310</u>  |

Tổng giám đốc



Ngô Hữu Quý

Huế, ngày 19 tháng 7 năm 2021

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

(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 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 thay đổi lần thứ 7 ngày 10 tháng 12 năm 2020.

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 và các công ty con (gọi chung là “Nhóm 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 Nhóm Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty có 1.682 nhân viên bao gồm 784 nhân viên thuê ngoài (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.545 nhân viên bao gồm 801 nhân viên thuê ngoài).

### **2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### **2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Nhóm Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty được xác định dựa 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, Nhóm Công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính và thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

### **2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

#### **Công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Nhóm Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, 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 Nhóm Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Nhóm Công ty. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Nhóm Công ty sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Nhóm Công ty áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Nhóm Công ty sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Nhóm Công ty. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm.

### **Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

### Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Nhóm 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. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Nhóm Công ty được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Nhóm Công ty áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Nhóm Công ty với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Nhóm Công ty trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

## 3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 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.

### 3.2 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 chất 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

### 3.3 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. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. 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, vật tư xây dựng và công cụ, dụng cụ                      | Bình quân gia quyền  |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang cho hoạt động sản xuất | Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang cho hoạt động xây dựng               | Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp đến từng công trình   |
| Hàng hóa bất động sản để bán  | Thực tế đích danh  |

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.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng 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 kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **3.4 Đầu tư tài chính**

#### **(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Nhóm 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 kế toán 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

#### **(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.5).

#### **(c) 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 đầu tư được lập khi Nhóm Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán 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.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 3.5 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 kế toán 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

### 3.6 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 có thể ước tính một cách đáng tin cậy, 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 năm. 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.

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

### 3.7 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao/hao mòn 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### *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 | 3 – 30 năm  |
| Máy móc thiết bị       | 3 – 20 năm  |
| Phương tiện vận tải    | 3 – 13 năm  |
| Thiết bị quản lý       | 3 – 8 năm   |
| Quyền khai thác mỏ     | 15 – 20 năm |
| Phần mềm máy vi tính   | 1 – 5 năm   |

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 hợp nhất.

### *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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 kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí tháo dỡ mặt bằng; chi phí xây dựng; chi phí thiết bị và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng. 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.

### **3.8 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### **3.9 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Nhóm 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### *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 3 – 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 hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **3.10 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 hợp nhất. 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 hoặc phương pháp phân bổ hợp lý khác.

Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau năm 2003 cũng được ghi nhận là chi phí trả trước theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 33 năm phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **3.11 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

### **3.12 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Chi phí lãi 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 lãi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

### **3.13 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.

### **3.14 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Nhóm 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 phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

### **3.15 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 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 hợp nhất 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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **3.16 Dự phòng cho các khoản chi phí khôi phục và hoàn trả mặt bằng**

Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Nhóm Công ty lập dự phòng cho các khoản chi phí khôi phục phát sinh khi hoàn trả mặt bằng và đất thuê theo các quy định hiện hành có liên quan.

Số dư của khoản dự phòng này được xác định bằng giá trị hiện tại của tổng ước tính chi phí cần thiết để hoàn tất nghĩa vụ thu dọn, khôi phục và hoàn trả mặt bằng vào cuối thời hạn thuê. Giá trị dự phòng tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính của kỳ báo cáo. Đối với một vài công ty con trong Nhóm Công ty, số dư của khoản dự phòng là bằng giá trị của tổng kinh phí cải tạo, phục hồi môi trường phải nộp hàng kỳ cho các cơ quan Nhà nước trong một số năm nhất định, theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền ban hành.

### **3.17 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê bất động sản đầu tư và hạ tầng. Nhóm Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Nhóm 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 hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

### **3.18 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.

Vốn khác của chủ sở hữu phản ánh giá trị các khoản vốn khác của chủ sở hữu tại thời điểm báo cáo.

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

### **3.19 Phân chia lợi nhuận**

Cổ tức của Nhóm Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ báo cáo 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ sau:

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **(a) Quỹ đầu tư phát triển**

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

### **(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST của Nhóm 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 hợp nhất. Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên của Nhóm Công ty.

### **3.20 Ghi nhận doanh thu**

#### **Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Nhóm Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Nhóm Công ty thì Nhóm Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

#### **Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

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 Nhóm 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **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 hợp nhất 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 hợp nhất 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, Nhóm 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;
- Nhóm 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;
- Nhóm 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**

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

### **3.21 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá trị quyết toán của công trình, chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ quyết toán công trình được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

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 hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

### **3.22 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 thành phẩm xuất bán cho khách hàng trong kỳ, tổng chi phí phát sinh của khối lượng công việc và dịch vụ cung cấp đã hoàn thành được khách hàng chấp 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.

### **3.23 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và chi phí khác.

### **3.24 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

### **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 Nhóm Công ty.

### **3.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. 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 kỳ 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 TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một năm khác.

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 hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập 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 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 hợp nhất.

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.

### 3.27 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 Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm 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 Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm 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, Nhóm Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3.28 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp 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 khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Nhóm Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Nhóm Công ty một cách toàn diện.

### 3.29 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu 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 hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ
- Dự phòng bảo hành công trình, trợ cấp thôi việc và các dự phòng phải trả khác ; và

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

- Ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

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

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | 30/6/2021             | 31/12/2020            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt tại quỹ                | 175.972.439           | 139.012.559           |
| Tiền gửi ngân hàng (*)          | 9.200.574.722         | 6.051.897.386         |
| Các khoản tương đương tiền (**) | 82.432.435.843        | 35.500.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>91.808.983.004</b> | <b>41.690.909.945</b> |

(\*) Bao gồm trong khoản tiền gửi ngân hàng lãi suất không kỳ hạn.

(\*\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,8% đến 3,0%.

### 5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

|                 | 30/6/2021      |                | 31/12/2020      |                 |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                 | Giá gốc        | Giá trị ghi sổ | Giá gốc         | Giá trị ghi sổ  |
|                 | VND            | VND            | VND             | VND             |
| Tiền gửi kỳ hạn | 98.825.000.000 | 98.825.000.000 | 113.403.358.904 | 113.403.358.904 |

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng trong nước có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến dưới 12 tháng.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

|  | 30/6/2021              | 31/12/2020             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn             | 88.847.125.531         | 112.017.685.245        |
| <i>Trong đó</i>                          |                        |                        |
| - Công ty Cổ phần IMG                    | 9.018.346.292          | 9.810.254.750          |
| - Ban QLKV Phát triển Đô thị Tỉnh TT Huế | 9.120.455.000          | -                      |
| - Công ty CP Đầu tư Sao Phương Nam       | 7.105.031.476          | 7.105.031.476          |
| - Công an Cổ phần Đầu tư Sunrise         | 6.171.582.000          | 6.171.582.000          |
| - Công ty TNHH Sen trắng Huế             | 3.352.913.000          | 3.450.913.000          |
| - Phải thu khác                          | 63.199.252.763         | 85.479.904.019         |
| Phải thu bên liên quan                   | 12.448.062.365         | 10.994.274.374         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>101.295.187.896</b> | <b>123.011.959.619</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | (39.477.578.360)       | (30.596.638.690)       |
| <b>Giá trị thuần</b>                     | <b>61.817.609.536</b>  | <b>92.415.320.929</b>  |

### 7. TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN CHO NGƯỜI BÁN

|                                  | 30/6/2021            | 31/12/2020           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | VND                  | VND                  |
| Trả trước cho người bán          | 8.351.816.052        | 5.011.958.847        |
| <i>Trong đó</i>                  |                      |                      |
| - Công ty CP Đầu tư Trung Quý    | 4.000.000.000        | 2.000.000.000        |
| - Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành | 1.558.698.000        | 1.558.698.000        |
| - Trả trước khác                 | 2.793.118.052        | 1.453.260.847        |
| Trả trước cho các bên liên quan  | 24.792.832           | 43.104.748           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>8.376.608.884</b> | <b>5.055.063.595</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

|                           | 30/6/2021            | 31/12/2020           |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                           | VND                  | VND                  |
| Cho vay các bên liên quan | 1.377.067.448        | 1.377.067.448        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>1.377.067.448</b> | <b>1.377.067.448</b> |

### 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|                   | 30/6/2021             | 31/12/2020            |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
|                   | VND                   | VND                   |
| Chi phí đền bù    | 8.839.746.800         | 8.853.946.800         |
| Các khoản khác    | 7.554.166.398         | 7.384.589.067         |
| Các bên liên quan | 768.812.000           | 631.992.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>17.162.725.198</b> | <b>16.870.527.867</b> |

### 10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

| Tại ngày 30/6/2021              | 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 11 năm       |
| Bệnh viện Trung ương Huế        | 2.084.638.000         | -                      | 2.084.638.000         | Trên 6 năm        |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi | 4.452.781.696         | -                      | 4.452.781.696         | Trên 5 năm        |
| Công ty TNHH KN Cam Ranh        | 3.283.280.720         | -                      | 3.283.280.720         | Trên 1 năm        |
| Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise  | 6.171.582.000         | -                      | 6.171.582.000         | Trên 1 năm        |
| Công ty TNHH Sen Trắng          | 3.352.913.000         | -                      | 3.352.913.000         | Trên 1 năm        |
| Khác                            | 22.810.427.125        | 5.105.082.181          | 17.705.344.944        | Trên 1 năm        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>44.582.660.541</b> | <b>5.105.082.181</b>   | <b>39.477.578.360</b> |                   |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

| Tại ngày 31/12/2020             | Giá trị gốc           | Giá trị có<br>thể thu hồi | Dự phòng              | Thời gian<br>quá hạn |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                 | VND                   | VND                       | VND                   |                      |
| Cục chính trị Quận khu 4        | 2.427.038.000         | -                         | 2.427.038.000         | Trên 10 năm          |
| Bệnh viện Trung ương Huế        | 2.084.638.000         | -                         | 2.084.638.000         | Trên 5 năm           |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi | 4.452.781.696         | -                         | 4.452.781.696         | Trên 4 năm           |
| Công ty TNHH KN Cam Ranh        | 4.147.365.427         | 2.073.682.427             | 2.073.683.000         | Trên 1 năm           |
| Khác                            | 28.984.746.615        | 9.488.742.021             | 19.558.497.994        | Trên 1 năm           |
| <b>Cộng</b>                     | <b>42.159.063.138</b> | <b>11.562.424.448</b>     | <b>30.596.638.690</b> |                      |

### 11. HÀNG TỒN KHO

|                                | 30/6/2021              | 31/12/2020             |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                | VND                    | VND                    |
| Nguyên liệu, vật liệu          | 22.566.586.347         | 24.720.043.566         |
| Công cụ, dụng cụ               | 1.634.898.787          | 1.483.674.877          |
| Chi phí SXKD dở dang           | 109.201.763.397        | 92.192.068.146         |
| Thành phẩm                     | 7.173.083.383          | 20.749.633.912         |
| Hàng hóa                       | 3.045.278.270          | 2.272.392.819          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (269.870.768)          | (272.350.768)          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>143.351.739.416</b> | <b>141.145.462.552</b> |

### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

|                                     | 30/6/2021            | 31/12/2020         |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                     | VND                  | VND                |
| Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 1.180.605.415        | 793.430.645        |
| Chi phí ngắn hạn khác chờ phân bổ   | 778.409.385          | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>1.959.014.800</b> | <b>793.430.645</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

|                               | 30/6/2021            | 31/12/2020           |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | VND                  | VND                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    | -                    | 371.987.517          |
| Các khoản lệ phí và thuế khác | 9.000.000.000        | 9.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>9.000.000.000</b> | <b>9.371.987.517</b> |

### 14. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

|                | 30/6/2021            | 31/12/2020           |
|----------------|----------------------|----------------------|
|                | VND                  | VND                  |
| Chi phí đền bù | 357.063.114          | 357.063.114          |
| Ký quỹ         | 2.807.809.144        | 2.012.874.041        |
| <b>Cộng</b>    | <b>3.164.872.258</b> | <b>2.369.937.155</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                        | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | P.tiện vận tải<br>truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND     |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                                  |                            |                                     |                                     |                 |
| Ngày 01/01/2021        | 175.606.503.206                  | 75.368.773.037             | 21.621.573.813                      | 1.647.960.196                       | 274.244.810.252 |
| Mua sắm trong kỳ       | -                                | -                          | 632.450.000                         | -                                   | 632.450.000     |
| Thanh lý trong kỳ      | -                                | 1.152.586.364              | -                                   | -                                   | 1.152.586.364   |
| Ngày 30/6/2021         | 175.606.503.206                  | 74.216.186.673             | 22.254.023.813                      | 1.647.960.196                       | 273.724.673.888 |
| <b>Khấu hao</b>        |                                  |                            |                                     |                                     |                 |
| Ngày 01/01/2021        | 116.106.684.968                  | 49.623.977.651             | 16.934.744.419                      | 1.559.461.864                       | 184.224.868.902 |
| Khấu hao trong kỳ      | 4.483.877.114                    | 2.538.147.609              | 693.389.301                         | 18.642.424                          | 7.734.056.448   |
| Thanh lý trong kỳ      | -                                | 869.251.540                | -                                   | -                                   | 869.251.540     |
| Ngày 30/6/2021         | 120.590.562.082                  | 51.292.873.720             | 17.628.133.720                      | 1.578.104.288                       | 191.089.673.810 |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                                  |                            |                                     |                                     |                 |
| Ngày 01/01/2021        | 59.499.818.238                   | 25.744.795.386             | 4.686.829.394                       | 88.498.332                          | 90.019.941.350  |
| Ngày 30/6/2021         | 55.015.941.124                   | 22.923.312.953             | 4.625.890.093                       | 69.855.908                          | 82.635.000.078  |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 16. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                        | Quyền khai<br>thác mỏ<br>VND | Quyền sử<br>dụng đất<br>VND | Phần<br>mềm<br>NVD | Cộng<br>VND          |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                              |                             |                    |                      |
| Ngày 01/01/2021        | 4.405.301.562                | 342.530.000                 | 692.000.000        | 5.439.831.562        |
| Ngày 30/6/2021         | 4.405.301.562                | 342.530.000                 | 692.000.000        | 5.439.831.562        |
| <b>Khấu hao</b>        |                              |                             |                    |                      |
| Ngày 01/01/2021        | 2.130.506.307                | -                           | 692.000.000        | 2.822.506.307        |
| Khấu hao trong kỳ      | 123.655.338                  | -                           | -                  | 123.655.338          |
| Ngày 30/6/2021         | <b>2.254.161.645</b>         | -                           | <b>692.000.000</b> | <b>2.946.161.645</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                              |                             |                    |                      |
| Ngày 01/01/2021        | 2.274.795.255                | 342.530.000                 | -                  | 2.617.325.255        |
| Ngày 30/6/2021         | <b>2.151.139.917</b>         | <b>342.530.000</b>          | -                  | <b>2.493.669.917</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                        | 28 Lý Thường Kiệt, TP. Huế<br>VND | Lô 9 Phạm Văn Đồng, TP Huế<br>VND | 09 Hà Nội, TP. Huế<br>VND | 30 Hùng Vương, TP. Huế<br>VND | 52 Phan Chu Trinh Tp Huế<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                                   |                                   |                           |                               |                                 |                  |
| Ngày 01/01/2021        | 50.306.749.278                    | 21.211.507.763                    | 4.131.676.382             | 6.106.944.556                 | 707.519.002                     | 82.464.396.981   |
| Mua trong kỳ           |                                   |                                   | -                         | -                             |                                 | -                |
| Ngày 30/6/2021         | 50.306.749.278                    | 21.211.507.763                    | 4.131.676.382             | 6.106.944.556                 | 707.519.002                     | 82.464.396.981   |
| <b>Khấu hao</b>        |                                   |                                   |                           |                               |                                 |                  |
| Ngày 01/01/2021        | 23.100.852.830                    | 11.055.883.507                    | 2.940.979.024             | 3.838.048.898                 | 373.914.764                     | 41.309.679.023   |
| Khấu hao trong kỳ      | 1.243.110.582                     | 389.982.133                       | 39.954.900                | 149.978.898                   | 14.095.950                      | 1.837.122.463    |
| Ngày 30/6/2021         | 24.343.963.412                    | 11.445.865.640                    | 2.980.933.924             | 3.988.027.796                 | 388.010.714                     | 43.146.801.486   |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                                   |                                   |                           |                               |                                 |                  |
| Ngày 01/01/2021        | 27.205.896.448                    | 10.155.624.256                    | 1.190.697.358             | 2.268.895.658                 | 333.604.238                     | 41.154.717.958   |
| Ngày 30/6/2021         | 25.962.785.866                    | 9.765.642.123                     | 1.150.742.458             | 2.118.916.760                 | 319.508.288                     | 39.317.595.495   |

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                              | <b>31/03/2021</b>     | <b>31/12/2020</b>     |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Siêu thị Trần Hưng Đạo       | 45.091.000            | 45.091.000            |
| Khu công nghiệp Phú Bài GD 4 | 22.657.445.745        | 22.657.445.745        |
| Các công trình khác          | 136.129.887           | 7.578.182             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>22.838.666.632</b> | <b>22.710.114.927</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                    | 30/6/2021           |                      |                               | 31/12/2020          |                      |                               |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|
|                                    | Vốn điều<br>lệ<br>% | Số lượng<br>Cổ phiếu | Số tiền<br>VND                | Vốn điều<br>lệ<br>% | Số lượng<br>Cổ phiếu | Số tiền<br>VND                |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b> |                     |                      | <b>149.030.867.212</b>        |                     |                      | <b>147.163.732.710</b>        |
| - Công ty CP Bê tông & XD          | 48,00%              | 864.000              | 18.239.759.599                | 48,00%              | 864.000              | 19.539.013.597                |
| - Công ty CP Kinh doanh Nhà        | 30,00%              | 1.126.329            | -                             | 48,76%              | 1.126.329            | -                             |
| - Công ty CP men Frit Huế          | 29,137%             | 2.622.354            | 127.889.089.731               | 29,137%             | 2.622.354            | 124.494.701.231               |
| - Công ty CP XD & ĐTPHT            | 30,00%              | 247.500              | 2.902.017.882                 | 30,00%              | 247.500              | 3.130.017.882                 |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>         |                     |                      | <b>1.122.573.690</b>          |                     |                      | <b>1.122.573.690</b>          |
| - Công ty CP Long Thọ              | 3,84%               | 36.000               | 1.122.573.690                 | 3,84%               | 36.000               | 1.122.573.690                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   |                     |                      | <b><u>150.153.440.902</u></b> |                     |                      | <b><u>148.286.306.400</u></b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|                                     | 30/6/2021             | 31/12/2020            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   |
| Tiền thuê đất khu công nghiệp       | 8.667.407.369         | 8.824.047.263         |
| Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng  | 8.534.646.312         | 8.562.399.438         |
| Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản | 4.065.932.702         | 3.570.975.237         |
| Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 4.249.172.915         | 2.432.802.428         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác      | 145.851.826           | 2.024.700.456         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>25.663.011.124</b> | <b>25.414.924.822</b> |

### 21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                            | 30/6/2021             | 31/12/2020            |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | VND                   | VND                   |
| Phải trả người bán         | 39.688.142.333        | 46.866.677.636        |
| Phải trả các bên liên quan | 13.613.402.666        | 13.381.310.166        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>53.301.544.999</b> | <b>60.247.987.802</b> |

### 22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

|                                   | 30/6/2021             | 31/12/2020            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| Người mua trả tiền trước          | 29.379.256.120        | 27.427.560.622        |
| <i>Trong đó</i>                   |                       |                       |
| - Sở y tế Tỉnh Thừa Thiên Huế     | 4.103.832.116         | 5.604.832.116         |
| - Công ty CP ĐTXD, TM & CN Hà Nội | 1.477.798.533         | 4.410.967.951         |
| - Công ty TNHH MTV Tôn Đông Á     | 5.037.343.960         | 2.289.701.800         |
| - Khác                            | 18.760.281.511        | 17.411.760.555        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>29.379.256.120</b> | <b>27.427.560.622</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                       | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND | Số phải nộp<br>VND    | Cán trừ<br>VND         | Số đã nộp<br>VND        | Tại ngày<br>30/6/2021<br>VND |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 2.909.948.373                 | 19.186.056.415        | (6.583.609.777)        | (8.864.919.914)         | 6.647.475.097                |
| Thuế TNDN             | 1.770.389.007                 | 8.185.932.577         | (214.745.674)          | (2.995.476.834)         | 6.746.099.076                |
| Thuế thu nhập cá nhân | 710.434.837                   | 739.629.800           | -                      | (1.328.547.694)         | 121.516.943                  |
| Thuế tài nguyên       | 238.041.098                   | 2.232.039.331         | -                      | (1.806.209.895)         | 663.870.534                  |
| Các loại thuế khác    | 468.875.227                   | 1.460.583.128         | -                      | (1.451.145.104)         | 478.313.251                  |
|                       | <b>6.097.688.542</b>          | <b>31.804.241.251</b> | <b>(6.798.355.451)</b> | <b>(16.446.299.441)</b> | <b>14.657.274.901</b>        |

### 24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

|   | 30/6/2021<br>VND      | 31/12/2020<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kinh phí công đoàn                          | 1.692.033.004         | 1.234.321.208         |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp | 150.494.492           | 51.194.422            |
| Ban quản lý dự án                           | 41.729.297.231        | 41.729.297.231        |
| Các đội xây dựng                            | 2.574.728.780         | 2.722.431.930         |
| Cổ tức phải trả                             | 29.519.279.650        | 1.900.187.500         |
| Các đối tượng phải trả khác                 | 5.580.204.036         | 6.980.019.640         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>81.246.037.193</b> | <b>54.617.451.931</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 25. VAY NGẮN HẠN

|                            | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND | Tăng<br>VND           | Giảm<br>VND             | Tại ngày<br>30/6/2021<br>VND |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|
| Vay ngân hàng ngoại thương | 24.186.871.704                | 35.357.215.108        | (52.021.696.005)        | 7.522.390.807                |
| Vay ngân hàng Công thương  | 9.276.473.395                 | 11.673.051.817        | (20.949.525.212)        | -                            |
| Vay ngân hàng HD Huế       | 3.200.000.000                 | 32.996.630            | (3.232.996.630)         | -                            |
| Vay dài hạn đến hạn trả    | 577.323.550                   | -                     | (363.283.784)           | 214.039.766                  |
|                            | <b>37.240.668.649</b>         | <b>47.063.263.555</b> | <b>(76.567.501.631)</b> | <b>7.736.430.573</b>         |

### 26. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                            | 30/6/2021<br>VND     | 31/12/2020<br>VND    |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Dự phòng bảo hành xây lắp  | 6.297.928.492        | 6.097.179.370        |
| Dự phòng bảo hành hàng hóa | 536.333.184          | 397.921.471          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>6.834.261.676</b> | <b>6.495.100.841</b> |

### 27. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

|                                       | 30/6/2021<br>VND      | 31/12/2020<br>VND    |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                    |                       |                      |
| Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN | 12.426.105.111        | 2.936.315.232        |
| Khác                                  | 599.548.139           | 423.559.802          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>13.025.653.250</b> | <b>3.359.875.034</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### b. Dài hạn

|                                       |                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ứng trước tiền cho thuê đất           | 4.450.125.782         | 4.585.764.832         |
| Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN | 60.653.520.348        | 61.457.412.748        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>65.103.646.130</b> | <b>66.043.177.580</b> |

## 28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

|                            | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND | Tăng<br>VND        | Giảm<br>VND | Tại ngày<br>30/6/2021<br>VND |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------|------------------------------|
| Vay ngân hàng ngoại thương | 1.900.722.100                 | 711.530.400        | -           | 2.612.252.500                |
|                            | <b>1.900.722.100</b>          | <b>711.530.400</b> | <b>-</b>    | <b>2.612.252.500</b>         |

## 29. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

|                                      | 30/6/2021<br>VND      | 31/12/2020<br>VND     |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 5% DT chờ quyết toán các CT vốn NSNN | 4.606.641.400         | 5.260.795.800         |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc           | 6.025.330.902         | 5.537.376.324         |
| Dự phòng bảo hành PCCC               | 62.000.000            | 366.195.636           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>10.693.972.302</b> | <b>11.164.367.760</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 30.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

|                                 | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu<br>VND | Vốn khác của chủ<br>sở hữu<br>VND | Quỹ đầu tư và phát<br>triển<br>VND | Lợi nhuận chưa<br>phân phối<br>VND | Tổng<br>cộng<br>VND    |
|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Ngày 01/01/2020                 | 152.460.000.000                     | 9.168.780.000                     | 48.897.566.386                     | 173.527.526.154                    | 384.053.872.540        |
| Lợi nhuận tăng trong năm        | -                                   | -                                 | -                                  | 67.552.876.882                     | 67.552.876.882         |
| Phát hành cổ phiếu mới          | 38.112.160.000                      | -                                 | (38.113.160.000)                   | -                                  | -                      |
| Chia cổ tức bằng tiền           | -                                   | -                                 | -                                  | (22.869.000.000)                   | (22.869.000.000)       |
| Trích quỹ đầu tư phát triển     | -                                   | -                                 | 11.958.901.033                     | (11.958.901.033)                   | -                      |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | -                                   | -                                 | -                                  | (5.589.359.961)                    | (5.589.359.961)        |
| Khác                            | -                                   | -                                 | -                                  | (4.868.685)                        | (4.868.685)            |
| Ngày 31/12/2020                 | <b>190.572.160.000</b>              | <b>9.168.780.000</b>              | <b>22.743.307.419</b>              | <b>200.658.273.357</b>             | <b>423.143.520.776</b> |
| Ngày 01/01/2021                 | 190.572.160.000                     | 9.168.780.000                     | 22.743.307.419                     | 200.658.273.357                    | 423.143.520.776        |
| Lợi nhuận trong kỳ              | -                                   | -                                 | -                                  | 31.562.327.660                     | 31.562.327.660         |
| Chia cổ tức bằng tiền           | -                                   | -                                 | -                                  | (28.585.974.000)                   | (28.585.974.000)       |
| Trích quỹ đầu tư phát triển     | -                                   | -                                 | 10.398.562.504                     | (10.398.562.504)                   | -                      |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | -                                   | -                                 | -                                  | (5.972.411.527)                    | (5.972.411.527)        |
| Khác                            | -                                   | -                                 | -                                  | 333.005.481                        | 333.005.481            |
| Ngày 30/6/2021                  | <b>190.572.160.000</b>              | <b>9.168.780.000</b>              | <b>33.141.869.923</b>              | <b>187.596.658.467</b>             | <b>420.480.468.390</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 30.2 Số lượng cổ phiếu phổ thông

|                                     | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|-------------------------------------|------------|------------|
|                                     | Cổ phiếu   | Cổ phiếu   |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 19.057.316 | 19.057.316 |

### 30.3 Chi tiết vốn góp của cổ đông

|                              | 30/06/2021            |       | 31/12/2020            |       |
|------------------------------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|
|                              | Cổ phiếu<br>phổ thông | %     | Cổ phiếu<br>phổ thông | %     |
| Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh | 6.860.634             | 36,0  | 6.860.634             | 36,0  |
| Công đoàn                    | 895.694               | 4,7   | 895.694               | 4,7   |
| Người lao động               | 495.490               | 2,6   | 495.490               | 2,6   |
| Cổ đông khác                 | 10.805.498            | 56,7  | 10.805.498            | 56,7  |
|                              | 19.057.316            | 100,0 | 19.057.316            | 100,0 |

### 30.4 Tình hình biến động vốn cổ phần

|                               | Số cổ phiếu | Cổ phiếu<br>phổ thông<br>VND | Vốn cổ phần<br>VND |
|-------------------------------|-------------|------------------------------|--------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020   | 15.246.000  | 152.460.000.000              | 152.460.000.000    |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 19.057.316  | 190.573.160.000              | 190.573.160.000    |
| Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021  | 19.057.316  | 190.573.160.000              | 190.573.160.000    |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 30.5 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

|   | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
|   | VND                                   | VND                                   |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông                           | 31.562.327.660                        | 31.692.183.511                        |
| Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi             | (3.600.000.000)                       | (2.800.000.000)                       |
|   | <u>27.962.327.660</u>                 | <u>28.892.183.511</u>                 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân<br>trong kỳ (cổ phiếu) | 19.057.316                            | 15.246.000                            |
| <b>Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)</b>                         | <b><u>1.467</u></b>                   | <b><u>1.895</u></b>                   |

### 31. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|  | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
|  | VND                                   | VND                                   |
| <b>Tổng doanh thu</b>                      | <b>226.207.887.684</b>                | <b>200.844.914.210</b>                |
| - Doanh thu bán hàng hóa                   | 135.299.897.600                       | 99.480.853.327                        |
| - Doanh thu xây lắp                        | 55.212.972.823                        | 67.019.872.114                        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 26.787.461.512                        | 25.964.566.695                        |
| - Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư   | 8.907.555.749                         | 8.379.622.074                         |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>        | <b>8.440.000</b>                      | <b>264.799.620</b>                    |
| + Giảm giá dịch vụ xây lắp                 | 8.440.000                             | 180.888.182                           |
| + Giảm giá cho thuê văn phòng              | -                                     | 83.911.438                            |
| <b>DT thuần về bán hàng và cung cấp DV</b> | <b><u>226.199.447.684</u></b>         | <b><u>200.580.114.590</u></b>         |
| - Doanh thu bán hàng hóa                   | 135.299.897.600                       | 99.480.853.327                        |
| - Doanh thu xây lắp                        | 55.204.532.823                        | 66.838.983.932                        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 26.787.461.512                        | 25.964.566.695                        |
| - Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư   | 8.907.555.749                         | 8.295.710.636                         |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

|                                      | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                      | VND                                   | VND                                   |
| Giá vốn hàng hóa đã bán              | 102.744.334.258                       | 75.442.016.115                        |
| Giá vốn xây lắp                      | 52.661.624.224                        | 61.263.676.867                        |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp          | 11.432.452.006                        | 11.524.696.349                        |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư | 1.661.630.500                         | 1.690.298.568                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>168.500.040.988</b>                | <b>149.920.687.899</b>                |

### 33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|   | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
|   | VND                                   | VND                                   |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                          | 3.499.464.338                         | 3.686.847.505                         |
| Lãi chậm trả  | 31.488.000                            | -                                     |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                         | -                                     | 252.000.000                           |
| Lãi tiền cho vay                                    | -                                     | 61.229.000                            |
| Lãi thuần do đánh giá giá lại các khoản ngoại<br>tệ | -                                     | 52.683.590                            |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                  | 3.438.194                             | 36.067.988                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>3.534.390.532</b>                  | <b>4.088.828.083</b>                  |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 34. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                      | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                      | VND                                   | VND                                   |
| Lãi tiền vay                         | 460.582.460                           | 941.336.283                           |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 28.935.310                            | -                                     |
| Chi phí tài chính khác               | -                                     | 330.379.973                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>489.517.770</b>                    | <b>1.271.716.256</b>                  |

### 35. CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                           | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                           | VND                                   | VND                                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.062.368.085                         | 1.862.367.026                         |
| Chi phí nhân viên         | 1.868.198.541                         | 1.194.777.629                         |
| Chi phí khác              | 691.876.371                           | 1.344.176.331                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>4.622.442.997</b>                  | <b>4.401.320.986</b>                  |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 36. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|  | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
|  | VND                                   | VND                                   |
| Chi phí nhân viên                          | 12.485.857.410                        | 10.484.647.957                        |
| Chi phí khấu hao                           | 555.971.296                           | 587.024.825                           |
| Trích lập quỹ lương dự phòng               | -                                     | (2.631.664.000)                       |
| Trích/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi  | 8.894.053.000                         | 2.287.063.000                         |
| Trích/hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc | -                                     | 123.240.055                           |
| Chi phí khác                               | 5.651.860.789                         | 5.052.626.325                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>27.587.742.495</b>                 | <b>15.902.938.162</b>                 |

### 37. THU NHẬP KHÁC

|  | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
|  | VND                                   | VND                                   |
| Sử dụng điện tử hoạt động thuê văn phòng | 1.198.903.551                         | 901.166.016                           |
| Thu nhập khác                            | 1.983.136.774                         | 96.026.086                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>3.182.040.325</b>                  | <b>997.192.102</b>                    |

### 38. CHI PHÍ KHÁC

|  | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
|  | VND                                   | VND                                   |
| Chi phí sử dụng điện tử cho thuê VP          | 1.198.903.551                         | 901.166.016                           |
| Chi phí thanh lý TSCĐ                        | 10.607.551                            | -                                     |
| Các khoản thuế truy thu, nộp phạt hành chính | 16.877.279                            | 9.574.183                             |
| Chi phí khác                                 | 133.616.347                           | 91.562.827                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>1.360.004.728</b>                  | <b>1.002.303.026</b>                  |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                  | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                  | VND                                   | VND                                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 90.666.740.902                        | 76.171.730.728                        |
| Chi phí nhân công                | 59.009.867.361                        | 55.846.795.766                        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 9.694.834.249                         | 9.956.465.517                         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 25.558.564.349                        | 26.022.401.003                        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 25.931.771.018                        | 14.418.008.537                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>210.861.777.879</b>                | <b>182.415.401.551</b>                |

### 40. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|  | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2021 | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30/6/2020 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
|  | VND                                   | VND                                   |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             | <b>42.880.326.065</b>                 | <b>41.179.809.316</b>                 |
| <b>Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi<br/>nhuận</b> | <b>(2.097.970.799)</b>                | <b>(7.393.798.393)</b>                |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                          | 9.205.591.308                         | 751.422.716                           |
| Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp ĐHSX               | 507.900.000                           | 461.600.000                           |
| Các khoản trích trước chưa đủ điều kiện              | 8.643.001.755                         | 255.835.491                           |
| Các khoản phạt thuế và nộp phạt khác                 | 54.689.553                            | 33.987.225                            |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                          | 11.303.562.107                        | 8.145.221.109                         |
| Cổ tức nhận được                                     | -                                     | 252.000.000                           |
| Lợi nhuận hoãn lại                                   | 86.280.000                            | 116.792.686                           |
| Lãi trong công ty liên kết                           | 12.524.196.502                        | 8.012.640.870                         |
| Điều chỉnh dự phòng đã trích lập                     | (1.306.914.395)                       | (236.212.447)                         |
| <b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>                       | <b>40.782.355.266</b>                 | <b>33.786.010.923</b>                 |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                   | <b>8.156.471.053</b>                  | <b>6.757.202.186</b>                  |
| - Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay                | 8.156.471.053                         | 6.764.482.184                         |
| - Chi phí thuế TNDN hoãn lại                         | (1.958.154.887)                       | (89.233.108)                          |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 41. THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### 41.1 Bên liên quan

| Tên Công ty                        | Mối quan hệ            |
|------------------------------------|------------------------|
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng     | Công ty liên kết       |
| Công ty CP Kinh doanh Nhà          | Công ty liên kết       |
| Công ty CP Men Frit Huế            | Công ty liên kết       |
| Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT  | Công ty liên kết       |
| Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh (Seafrico) | Cổ đồng                |
| Công ty CP Greenpan                | Công ty liên quan khác |
| Công ty cổ phần KT & XD searefico  | Công ty liên quan khác |

#### 41.2 Các khoản chi cho các nhân sự chủ chốt

|                      | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/6/2021<br>VND | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/6/2020<br>VND |
|----------------------|---|---|
| Tiền lương và thưởng | 3.284.859.145                                   | 4.640.467.880                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>3.284.859.145</b>                            | <b>4.640.467.880</b>                            |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 41.3 Mua bán hàng hóa

| Mua, bán hàng                     | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/6/2021<br>VND | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/6/2020<br>VND |
|-----------------------------------|---|---|
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng    | 7.970.741.545                                   | 8.387.736.731                                   |
| Công ty CP Frit Huế               | 2.324.502.720                                   | 2.038.897.012                                   |
| Công ty cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh      | 2.474.630.910                                   | -   |
| Công ty cổ phần Greenpan          | (168.801.324)                                   | -   |
| Công ty cổ phần KT & XD searefico | 4.005.578.180                                   | -   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>16.606.652.031</b>                           | <b>10.426.633.743</b>                           |

| Lãi vay vốn, lãi chậm trả | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/6/2021<br>VND | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/6/2020<br>VND |
|---------------------------|---|---|
| Công ty cổ phần Greenpan  | 31.488.000                                      | -   |
| Công ty CP Kinh doanh Nhà | -   | 54.376.000                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>31.488.000</b>                               | <b>54.376.000</b>                               |

| Nhận cổ tức                    | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/6/2021<br>VND | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/6/2020<br>VND |
|--------------------------------|---|---|
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng | 2.592.000.000                                   | 2.592.000.000                                   |
| Công ty CP Men Frit Huế        | 7.867.062.000                                   | -   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>10.657.062.000</b>                           | <b>2.592.000.000</b>                            |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

| Chi trả cổ tức               | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/6/2021 | Kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/6/2020 |
|------------------------------|--|--|
|                              | VND                                      | VND                                      |
| Công ty cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh | 10.291.050.000                           | 8.232.840.000                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>10.291.050.000</b>                    | <b>8.232.840.000</b>                     |

### 41.4 Số dư với các bên liên quan

| Phải thu khách hàng               | 30/6/2021             | 31/12/2020            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng    | 4.250.286.921         | 2.190.975.756         |
| Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh      | 3.576.589.803         | 5.214.506.597         |
| Công ty cổ phần KT & XD searefico | 446.453.500           | -                     |
| Công ty cổ phần Greenpan          | 2.179.073.792         | 2.364.755.248         |
| Công ty CP Frit Huế               | 771.621.576           | -                     |
| Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT | 1.073.884.173         | 1.073.884.173         |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh nhà    | 150.152.600           | 150.152.600           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>12.448.062.365</b> | <b>10.994.274.374</b> |

| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 30/6/2021         | 31/12/2020        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | VND               | VND               |
| Công ty CP Frit Huế              | 24.792.832        | 43.104.748        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>24.792.832</b> | <b>43.104.748</b> |

| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 30/6/2021            | 31/12/2020           |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
|                              | VND                  | VND                  |
| Công ty CP Kinh doanh nhà    | 1.377.067.448        | 1.377.067.448        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>1.377.067.448</b> | <b>1.377.067.448</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

| Phải thu ngắn hạn khác            | 30/6/2021          | 31/12/2020         |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | VND                | VND                |
| Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT | 737.324.000        | 631.992.000        |
| Công ty cổ phần Greenpan          | 31.488.000         | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>768.812.000</b> | <b>631.992.000</b> |

| Phải trả người bán ngắn hạn    | 30/6/2021             | 31/12/2020            |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | VND                   | VND                   |
| Công ty CP Bê tông và Xây dựng | 10.257.603.500        | 10.025.511.000        |
| Công ty CP Kinh doanh Nhà      | 845.455.380           | 845.455.380           |
| Công ty CP Xây dựng & ĐT PTHT  | 2.510.343.786         | 2.510.343.786         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>13.613.402.666</b> | <b>13.381.310.166</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 42. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

|               | Hoạt động<br>xây lắp<br>VND | Doanh thu bán<br>hàng<br>VND | Cung cấp<br>dịch vụ   | Cho thuê<br>bất động sản | Bán<br>nhà đất<br>VND | Tổng cộng<br>VND      |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu     | 55.204.532.823              | 135.299.897.600              | 26.787.461.512        | 8.907.555.749            | -                     | 226.199.447.684       |
| Giá vốn       | 52.661.624.224              | 102.744.334.258              | 11.432.452.006        | 1.661.630.500            | -                     | 168.500.040.988       |
| Lợi nhuận gộp | <b>2.542.908.599</b>        | <b>32.555.563.342</b>        | <b>15.355.009.506</b> | <b>7.245.925.249</b>     | -                     | <b>57.699.406.696</b> |

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2020

|               | Hoạt động<br>xây lắp<br>VND | Doanh thu bán<br>hàng<br>VND | Cung cấp<br>dịch vụ   | Cho thuê<br>bất động sản | Bán<br>nhà đất<br>VND | Tổng cộng<br>VND      |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu     | 66.838.983.932              | 99.480.853.327               | 25.964.566.695        | 8.379.622.074            | -                     | 200.664.026.028       |
| Giá vốn       | 61.263.676.867              | 75.442.016.115               | 11.524.696.349        | 1.690.298.568            | -                     | 149.920.687.899       |
| Lợi nhuận gộp | <b>5.575.307.065</b>        | <b>24.038.837.212</b>        | <b>14.439.870.346</b> | <b>6.689.323.506</b>     | -                     | <b>50.743.338.129</b> |





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 43. ẢNH HƯỞNG CỦA VIRUS COVID-19

Sự bùng phát trở lại của Virus Covid-19 từ tháng 4/2021 trở lại đây đã làm tăng thêm khó khăn và thách thức cho tất cả các ngành nghề kinh doanh. Nhóm Công ty cũng đã ảnh hưởng về doanh thu và thu hồi công nợ. Nhóm Công ty đã thực hiện đánh giá sơ bộ ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động kinh doanh của nhóm Công ty như đánh giá khả năng thu hồi tài sản, đánh giá cách ghi nhận tài sản và nợ phải trả, đánh giá các tình huống giả định của doanh thu bán hàng và chi phí tương ứng để cân đối dòng tiền, đánh giá công nợ chậm thu hồi để cân đối trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi, đề ra các giải pháp tối ưu nhằm bảo toàn vốn. Ban Tổng giám đốc không thể ước tính một cách đáng tin cậy ảnh hưởng của dịch bệnh đến kết quả tài chính trong kỳ tiếp theo của Công ty, do đó tình hình phức tạp của dịch bệnh Công ty sẽ tiếp tục theo dõi và đưa ra những biện pháp phù hợp để giảm thiểu rủi ro của vấn đề này.

Tổng giám đốc



Ngô Hữu Quý

Huế, ngày 19 tháng 07 năm 2021

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân



## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ**

Địa chỉ: Lô 9 đường Phạm Văn Đồng - Thành phố Huế - TT Huế  
Điện thoại: (84) 234 - 3821510 - 3849473; Fax: (84) 234 - 3825152  
Email: [info@xaylaphue.com.vn](mailto:info@xaylaphue.com.vn) Website: [www.xaylaphue.com.vn](http://www.xaylaphue.com.vn)

