

Số: 18 /CBTT-XL

Tp. Huế, ngày 20 tháng 7 năm 2022

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

### TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM

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

- Tên tổ chức Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Mã chứng khoán **HUB**
- Địa chỉ trụ sở chính 72 đường Phạm Văn Đồng, phường Võ Dạ,  
thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế
- Điện thoại 0234. 3821510
- Fax: 0234. 3825152
- Người thực hiện công bố thông tin Chức vụ Nguyễn Thị Kim Phụng  
T. Ban Kiểm Soát; TBP. Kiểm toán nội bộ.

Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

#### Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2/2022 chưa soát xét.

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

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

**Tài liệu đính kèm:**

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2/2022.



**Đại diện tổ chức**  
Người được ủy quyền công bố thông tin

**NGUYỄN THỊ KIM PHỤNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP**

**THỪA THIÊN HUẾ**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
**(Từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022)**

**MỤC LỤC**

**Trang**

• 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 - 47

## 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 10 ngày 3 tháng 12 năm 2021.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Ông Lê Quý Định	P. Chủ tịch
Ông Lê Viết Liên	Thành viên
Ông Trần Sĩ Chương	Thành viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng ban
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Thành viên
Ông Lê Văn Tài	Thành viên
Ông Lê Đình Nam	Thành viên
Bà Dương Thị Ngọc	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lê Quý Định	Tổng giám đốc
Bà Lê Thị Khánh Vân	Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Quý	Giám đốc
Ông Phan Văn Giáo	Giám đốc
Ông Phạm Trường Lâm	Giám đốc
Ông Nguyễn Thái Bình	Giám đốc

**Người đại diện  
theo pháp luật**

Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

**Trụ sở chính**

Số 72, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Vĩ Dạ,  
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 lập 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 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán 6 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 kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2022. 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**



**Lê Quý Định**  
**Tổng Giám đốc**  
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 18 tháng 7 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Ngày 30 tháng 6 năm 2022

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	30/6/2022	31/12/2021
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>465.948.532.016</b>	<b>430.370.617.029</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>89.347.379.528</b>	<b>87.980.574.882</b>
1. Tiền	111		13.175.001.642	15.661.042.590
2. Các khoản tương đương tiền	112		76.172.377.886	72.319.532.292
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>119.275.000.000</b>	<b>95.575.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	119.275.000.000	95.575.000.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>72.061.992.883</b>	<b>75.975.116.489</b>
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	85.340.111.605	93.425.055.195
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	7.652.986.528	5.685.292.284
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.233.079.068	1.483.588.448
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	16.902.987.696	16.503.264.398
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137	10	(39.067.172.014)	(41.122.083.836)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>171.546.310.983</b>	<b>155.790.679.858</b>
1. Hàng tồn kho	141		171.829.072.577	156.075.498.491
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	11	(282.761.594)	(284.818.633)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.717.848.622</b>	<b>15.049.245.800</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	1.896.495.209	1.503.192.532
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.528.167.679	4.464.554.168
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	13	9.288.385.734	9.081.499.100
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		4.800.000	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>361.155.070.934</b>	<b>361.502.580.904</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.416.900.383</b>	<b>2.483.738.020</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	14	2.416.900.383	2.483.738.020
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>74.514.451.077</b>	<b>80.599.493.855</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	<b>15</b>	<b>72.268.091.836</b>	<b>78.229.479.276</b>
- Nguyên giá	222		276.882.255.453	276.327.384.796
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(204.614.163.617)	(198.097.905.520)
<b>2. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	<b>16</b>	<b>2.246.359.241</b>	<b>2.370.014.579</b>
- Nguyên giá	228		5.439.831.562	5.439.831.562
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.193.472.321)	(3.069.816.983)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>17</b>	<b>36.157.130.284</b>	<b>37.572.247.227</b>
- Nguyên giá	231		82.734.765.186	82.601.313.731
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(46.577.634.902)	(45.029.066.504)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>69.947.990.103</b>	<b>60.611.763.191</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	69.947.990.103	60.611.763.191
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>19</b>	<b>150.441.036.093</b>	<b>151.936.955.157</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		149.318.462.403	150.814.381.467
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 2022

<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>27.677.562.994</b>	<b>28.298.383.454</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	20	25.611.840.709	25.879.724.977
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.065.722.285	2.418.658.477
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>827.103.602.950</b>	<b>791.873.197.933</b>

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2022 VND</b>	<b>31/12/2021 VND</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>318.365.560.241</b>	<b>309.671.038.516</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>225.546.121.348</b>	<b>230.684.291.171</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	62.221.493.578	76.485.293.522
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	38.245.571.186	40.728.266.928
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	9.794.650.133	6.774.566.424
4. Phải trả người lao động	314		11.756.016.059	21.470.286.461
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		1.108.919.100	882.843.449
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	27	15.664.970.753	3.607.517.001
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	53.865.456.077	54.156.042.651
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	10.632.773.681	12.549.107.142
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	11.353.606.141	6.257.583.620
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.902.664.640	7.772.783.973
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>92.819.438.893</b>	<b>78.986.747.345</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	27	66.250.271.169	63.499.418.978
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	14.161.916.936	3.017.013.100
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.831.516.200	1.948.839.072
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	29	10.575.734.588	10.521.476.195
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>508.738.042.709</b>	<b>482.202.159.417</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>30</b>	<b>508.738.042.709</b>	<b>482.202.159.417</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		49.017.564.002	33.141.869.923
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		218.937.870.788	209.890.232.675
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		188.128.091.168	156.034.330.062
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ nay	421b		30.809.779.620	53.855.902.613
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		41.040.667.919	39.428.116.819
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>827.103.602.950</b>	<b>791.873.197.933</b>



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 18 tháng 7 năm 2022

Giám đốc tài chính / Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022

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 2022	năm 2021	thúc ngày	thúc ngày
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31	126.219.991.386	147.326.761.625	204.484.477.643	226.207.887.684
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	31	(884.451.550)	0	(884.451.550)	(8.440.000)
10	3. Doanh thu thuần	31	125.335.539.836	147.326.761.625	203.600.026.093	226.199.447.684
11	4. Giá vốn hàng bán	32	(95.419.494.536)	(111.020.976.939)	(146.937.811.487)	(168.500.040.988)
20	5. Lợi nhuận gộp		29.916.045.300	36.305.784.686	56.662.214.606	57.699.406.696
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	33	1.903.154.560	2.671.590.876	3.677.648.302	3.534.390.532
22	7. Chi phí tài chính	34	(395.123.979)	(149.180.122)	(717.001.487)	(489.517.770)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(394.589.739)	(141.242.539)	(655.820.218)	(460.582.460)
24	8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1.638.738.936	11.170.086.502	6.489.288.936	12.524.196.502
25	9. Chi phí bán hàng	35	(2.978.712.042)	(2.434.797.769)	(5.170.607.239)	(4.622.442.997)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	36	(7.759.173.110)	(19.719.407.686)	(16.552.573.220)	(27.587.742.495)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh		22.324.929.665	27.844.076.487	44.388.969.898	41.058.290.468
31	12. Thu nhập khác	37	1.544.003.104	1.883.076.930	1.869.030.323	3.182.040.325
32	13. Chi phí khác	38	(650.979.201)	(1.024.022.616)	(1.056.610.679)	(1.360.004.728)
40	14. Lợi nhuận khác		893.023.903	859.054.314	812.419.644	1.822.035.597
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40	23.217.953.568	28.703.130.801	45.201.389.542	42.880.326.065
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	40	(4.236.779.458)	(5.514.140.040)	(8.009.902.430)	(8.156.471.053)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	40	(361.975.496)	1.933.569.406	(235.613.320)	1.958.154.887
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		18.619.198.614	25.122.560.167	36.955.873.792	36.682.009.899
61	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		15.065.783.720	21.337.798.218	30.809.779.620	31.562.327.660
62	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm		3.553.414.894	3.784.761.949	6.146.094.172	5.119.682.239
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30.5			1.470	1.467



Lê Quý Định

Huế, ngày 18 tháng 7 năm 2022

Giám đốc tài chính/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022

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	Kỳ kế toán kết thúc ngày
		30/6/2022	30/6/2021
		VND	VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>45.201.389.542</b>	<b>42.880.326.065</b>
Điều chỉnh cho các khoản:			
2. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.642.956.827	9.694.834.249
3. Các khoản dự phòng	03	3.093.312.053	8.747.225.047
4. Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	25.497.116
4. Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(10.166.937.238)	(16.622.269.229)
5. Chi phí lãi vay	06	655.820.218	460.582.460
<b>7. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>47.426.541.402</b>	<b>45.186.195.708</b>
6. Tăng/(giảm) các khoản phải thu	09	8.671.882.706	18.801.269.850
7. Tăng hàng tồn kho	10	(15.753.574.086)	(2.203.796.864)
8. Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(10.687.574.992)	689.384.399
9. Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	(130.218.409)	(1.413.670.457)
10. Tiền lãi vay đã trả	14	(655.820.218)	(460.582.460)
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.109.545.185)	(2.995.476.834)
12. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(8.170.383.369)	(5.148.590.448)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>16.591.307.849</b>	<b>52.454.732.894</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(11.386.533.804)	(2.151.803.213)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	-	272.727.273
2. Chi cho vay	23	(104.400.000.000)	(85.550.000.000)
3. Thu hồi cho vay	24	80.700.000.000	100.128.358.904
4. Thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	11.454.128.776	14.723.646.727
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(23.632.405.028)</b>	<b>27.422.929.691</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Thu từ vay ngắn hạn	33	32.427.900.872	47.774.793.955
2. Chi trả nợ gốc vay	34	(23.199.330.497)	(76.567.501.631)
3. Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	36	(820.668.550)	(966.881.850)
<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>8.407.901.825</b>	<b>(29.759.589.526)</b>

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022

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>1.366.804.646</u>	<u>50.118.073.059</u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	<u>87.980.574.882</u>	<u>41.690.909.945</u>
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	<u>89.347.379.528</u>	<u>91.808.983.004</u>



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 18 tháng 7 năm 2022

Giám đốc tài chính/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 10 ngày 3 tháng 12 năm 2021 do thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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

Hoạt động chính của Công ty 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 2022, Nhóm Công ty có 1.368 nhân viên bao gồm 429 nhân viên thuê ngoài (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.232 nhân viên bao gồm 426 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

#### **2.2 Năm tài chính**

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

## **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)

### **2.3 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 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 giữa niên độ.

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 của 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 giữa niên độ.

### **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 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

## **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)

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 giữa niên độ.

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 kỳ.

### **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.

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 giữa niên độ. 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

## **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)

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 giữa niên độ. 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 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:

## 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)

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

### 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 kỳ/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)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ (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 kỳ/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 kỳ/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.

## **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 kỳ/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 giữa niên độ 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.



## 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)

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.

*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 giữa niên độ.

## **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 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 kì 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.

#### *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 giữa niên độ.

### **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 giữa niên độ. 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.

## **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)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

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

## **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)

dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ/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.

### **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 năm 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 giữa niên độ 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.

## **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 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:

#### **(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 giữa niên độ 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.

## **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 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.

### **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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

## **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)*

### **3.21 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 năm quyết toán công trình được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm 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 năm lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa tiêu thụ trong năm, 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 năm 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 năm, 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 năm, 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

## **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)*

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 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 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 giữa niên độ 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



## 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 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 giữa niên độ 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
- 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

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	128.137.784	219.149.254
Tiền gửi ngân hàng (*)	13.046.863.858	15.441.893.336
Các khoản tương đương tiền (**)	76.172.377.886	72.319.532.292
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.347.379.528</b>	<b>87.980.574.882</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 2,9% đến 3,0%.

## 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)

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

	30/6/2022		31/12/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi kỳ hạn	119.275.000.000	119.275.000.000	95.575.000.000	95.575.000.000

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.

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

	30/6/2022 VND	31/12/2021 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	77.888.141.799	88.316.618.646
<i>Trong đó</i>		
- Công ty CP Đầu tư Sao Phương Nam	7.170.883.298	6.705.031.476
- Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Huế	2.447.840.281	3.999.522.600
- Công an Cổ phần Đầu tư Sunrise	4.671.582.000	5.171.582.000
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi	4.452.781.696	4.452.781.696
- Công ty TNHH MTV Tôn Đông Á	2.322.161.380	6.573.462.940
- Công ty Cổ phần Arijana Vĩ Dạ	2.793.748.315	-
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Lạnh	4.122.061.600	5.019.707.215
- Phải thu khác	49.907.083.229	61.414.237.934
Phải thu bên liên quan	7.451.969.806	5.108.436.549
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.340.111.605</b>	<b>93.425.055.195</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(39.067.172.014)	(41.122.083.836)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>46.272.939.591</b>	<b>52.302.971.359</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán được trình bày tại thuyết minh 10.

## 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)

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

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Trả trước cho người bán	7.624.031.748	5.685.292.284
<i>Trong đó</i>		
- Công ty TNHH Cơ khí TB & Công nghệ HKT	951.633.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Đồng Tâm	1.264.720.863	-
- Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
- Trả trước khác	3.848.979.885	4.126.594.284
Trả trước cho các bên liên quan	28.954.780	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.652.986.528</b>	<b>5.685.292.284</b>

### 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Cho vay các bên liên quan	1.233.079.068	1.483.588.448
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.233.079.068</b>	<b>1.483.588.448</b>

### 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí đền bù (DA Biệt thự Thủy Trường)	8.578.450.000	8.578.450.000
Lãi dự thu	1.254.131.392	1.136.944.866
Phải thu người tiền nhiệm	3.997.390.114	3.997.390.114
Các khoản khác	2.487.192.190	2.353.155.418
Các bên liên quan	585.824.000	437.324.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.902.987.696</b>	<b>16.503.264.398</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)

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

Tại ngày 30/6/2022	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
	VND	VND	VND	
Cục chính trị Quận 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 11 năm
Công ty CP ĐT Sao Phương Nam	5.036.369.509	-	5.036.369.509	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 2 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	4.671.582.000	-	4.671.582.000	Trên 2 năm
Công ty TNHH Sen Trắng	1.052.913.000	-	1.052.913.000	Trên 2 năm
Khác	23.171.195.700	5.027.988.611	18.143.207.089	Trên 1 năm
<b>Cộng</b>	<b>44.095.160.625</b>	<b>5.027.988.611</b>	<b>39.067.172.014</b>	

  

Tại ngày 31/12/2021	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
	VND	VND	VND	
Cục chính trị Quận 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	1.509.898.489	1.773.382.231	Trên 2 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	5.171.582.000	-	5.171.582.000	Trên 2 năm
Công ty TNHH Sen Trắng	2.752.913.000	-	2.752.913.000	Trên 2 năm
Khác	26.904.069.504	4.444.320.595	22.459.748.909	Trên 1 năm
<b>Cộng</b>	<b>47.076.302.920</b>	<b>4.444.320.595</b>	<b>41.122.083.836</b>	

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
Số dư đầu năm	41.122.083.836	30.596.638.690
Trích lập	(2.054.911.822)	8.880.939.670
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>39.067.172.014</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)

### 11. HÀNG TỒN KHO

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	23.370.593.192	31.493.289.551
Công cụ, dụng cụ	1.382.713.681	1.390.312.188
Chi phí SXKD dở dang	125.718.588.043	94.396.537.402
Thành phẩm	16.192.894.052	26.522.966.531
Hàng hóa	5.164.283.609	2.272.392.819
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(282.761.594)	(284.818.633)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>171.546.310.983</b>	<b>155.790.679.858</b>

### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	977.204.077	1.416.008.193
Chi phí ngắn hạn khác chờ phân bổ	919.291.132	87.184.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.896.495.209</b>	<b>1.503.192.532</b>

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

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.658.711
Các khoản lệ phí và thuế khác	9.288.385.734	9.068.840.389
<b>Cộng</b>	<b>9.288.385.734</b>	<b>9.081.499.100</b>

### 14. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Ký quỹ	2.416.900.383	2.483.738.020
<b>Cộng</b>	<b>2.416.900.383</b>	<b>2.483.738.020</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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiền vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Công VND
<b>Nguyên giá</b>					
Ngày 01/01/2022	176.136.596.842	75.422.141.673	23.120.686.085	1.647.960.196	276.327.384.796
Mua sắm trong kỳ	-	1.916.855.437	-	-	1.916.855.437
Thanh lý trong kỳ	-	-	1.361.984.780	-	1.361.984.780
<b>Tại ngày 30/6/2022</b>	<b>176.136.596.842</b>	<b>77.338.997.110</b>	<b>21.758.701.305</b>	<b>1.647.960.196</b>	<b>276.882.255.453</b>
<b>Khấu hao</b>					
Ngày 01/01/2022	124.788.039.204	53.863.233.822	17.848.900.934	1.597.731.560	198.097.905.520
Khấu hao trong kỳ	3.759.639.710	2.633.979.003	557.487.106	19.627.272	6.970.733.091
Thanh lý trong kỳ	-	-	454.474.994	-	454.474.994
<b>Tại ngày 30/6/2022</b>	<b>128.547.678.914</b>	<b>56.497.212.825</b>	<b>17.951.913.046</b>	<b>1.617.358.832</b>	<b>204.614.163.617</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Ngày 01/01/2022	51.348.557.638	21.558.907.851	5.271.785.151	50.228.636	78.229.479.276
<b>Tại ngày 30/6/2022</b>	<b>47.588.917.928</b>	<b>20.841.784.285</b>	<b>3.806.788.259</b>	<b>30.601.364</b>	<b>72.268.091.836</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)

### 16. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền khai thác mỏ VND	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm NVD	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2022	4.405.301.562	342.530.000	692.000.000	5.439.831.562
<b>Tại ngày 30/6/2022</b>	<b>4.405.301.562</b>	<b>342.530.000</b>	<b>692.000.000</b>	<b>5.439.831.562</b>
<b>Khấu hao</b>				
Tại ngày 01/01/2022	2.377.816.983	-	692.000.000	3.069.816.983
Khấu hao trong kỳ	123.655.338	-	-	123.655.338
<b>Tại ngày 30/6/2022</b>	<b>2.501.472.321</b>	<b>-</b>	<b>692.000.000</b>	<b>3.193.472.321</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2022	2.027.484.579	342.530.000	-	2.370.014.579
<b>Tại ngày 30/6/2022</b>	<b>1.903.829.241</b>	<b>342.530.000</b>	<b>-</b>	<b>2.246.359.241</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 VND	Lô 9 Phạm Văn Đồng, TP Huế VND	09 Hà Nội, TP. Huế VND	30 Hùng Vương, TP. Huế VND	52 Phan Chu Trinh Tp Huế VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2022	50.306.749.278	21.348.424.513	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.601.313.731
Mua sắm trong kỳ	133.451.455		-	-		133.451.455
<b>Tại ngày 30/6/2022</b>	<b>50.440.200.733</b>	<b>21.348.424.513</b>	<b>4.131.676.382</b>	<b>6.106.944.556</b>	<b>707.519.002</b>	<b>82.734.765.186</b>
<b>Khấu hao</b>						
Tại ngày 01/01/2022	25.569.869.328	11.842.321.851	3.100.798.624	4.113.970.037	402.106.664	45.029.066.504
Khấu hao trong kỳ	954.878.550	397.778.514	79.909.800	101.905.584	14.095.950	1.548.568.398
<b>Tại ngày 30/6/2022</b>	<b>26.524.747.878</b>	<b>12.240.100.365</b>	<b>3.180.708.424</b>	<b>4.215.875.621</b>	<b>416.202.614</b>	<b>46.577.634.902</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2022	24.736.879.950	9.506.102.662	1.030.877.758	1.992.974.519	305.412.338	37.572.247.227
<b>Tại ngày 30/6/2022</b>	<b>23.915.452.855</b>	<b>9.108.324.148</b>	<b>950.967.958</b>	<b>1.891.068.935</b>	<b>291.316.388</b>	<b>36.157.130.284</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)

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

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Siêu thị Trần Hưng Đạo	45.091.000	45.091.000
Khu công nghiệp Phú Bài GD 4	48.628.467.047	47.643.802.354
Nhà xưởng xây sẵn	19.345.794.768	12.105.823.411
Văn phòng làm việc	690.909.367	-
Các công trình khác	1.237.727.921	817.046.426
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.947.990.103</b>	<b>60.611.763.191</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)*

## 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

	30/6/2022		31/12/2021			
	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Số tiền VND	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Số tiền VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>149.318.462.402</b>			<b>150.814.381.467</b>
- Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	19.411.923.314	48,00%	864.000	20.176.122.879
- Công ty CP Kinh doanh Nhà	30,00%	1.126.329	0	48,76%	1.126.329	-
- Công ty CP men Frit Huế	29,137%	5.244.708	126.989.810.760	29,137%	5.244.708	127.558.030.260
- Công ty CP XD & DTP/THH	30,00%	247.500	2.916.728.328	30,00%	247.500	3.080.228.328
<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>150.441.036.093</b>			<b>151.936.955.157</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

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Tiền thuê đất khu công nghiệp	8.354.127.581	8.510.767.475
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	8.479.140.060	8.506.893.186
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	4.477.132.098	2.779.658.587
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.499.892.169	3.217.771.102
Chi phí trả trước dài hạn khác	801.548.801	2.864.634.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.611.840.709</b>	<b>25.879.724.977</b>

### 21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Phải trả người bán	48.019.177.611	64.613.223.856
Phải trả các bên liên quan	14.202.315.967	11.872.069.666
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.221.493.578</b>	<b>76.485.293.522</b>

### 22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	38.245.571.186	40.728.266.928
<i>Trong đó</i>		
- Công ty cổ phần Ariyana Vĩ Dạ	4.353.461.400	4.353.461.400
- Công ty cổ phần Apec Land	4.494.362.597	2.991.377.339
- Sở y tế Tỉnh Thừa Thiên Huế	3.564.832.116	2.750.811.116
- Khách hàng Noble House Home	3.077.293.192	5.971.141.779
- Công ty TNHH MTV Song Thiên Long	6.279.676.780	-
- Khác	16.475.945.101	34.986.078.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.245.571.186</b>	<b>40.728.266.928</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 01/01/2022	Số phải nộp	Cán trừ	Số đã nộp	Tại ngày 30/6/2022
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.074.926.872	16.402.910.860	(4.899.722.576)	(11.696.234.197)	2.881.880.959
Thuế TNDN	2.347.024.056	8.009.902.430	(12.658.711)	(4.109.545.185)	6.234.722.590
Thuế thu nhập cá nhân	296.632.490	958.626.720	-	(1.046.378.768)	208.880.442
Thuế tài nguyên	311.476.191	1.136.605.693	-	(1.353.417.274)	94.664.610
Các loại thuế khác	765.143.147	4.285.032.152	(175.959.324)	(4.499.714.443)	374.501.532
	<b>6.795.202.756</b>	<b>30.793.077.855</b>	<b>(5.088.340.611)</b>	<b>(22.705.289.867)</b>	<b>9.794.650.133</b>

### 24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.769.841.086	1.387.425.365
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp	1.143.862	47.488.307
Ban quản lý dự án	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả đặt cọc thuê văn phòng	2.929.447.750	2.398.136.450
Các đội xây dựng	2.644.286.498	2.963.368.792
Cổ tức phải trả	1.303.746.950	2.124.415.500
Các đối tượng phải trả khác	3.487.692.700	3.505.911.006
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.865.456.077</b>	<b>54.156.042.651</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 01/01/2022	Tăng	Giảm	Tại ngày 30/6/2022
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng ngoại thương	8.788.097.390	15.389.457.462	(18.614.597.215)	5.562.957.637
Vay ngân hàng BIDV	2.956.420.352	5.389.750.172	(3.701.893.230)	4.644.277.294
Vay ngân hàng Quân đội	-	503.789.402	(445.590.352)	58.199.050
Vay dài hạn đến hạn trả	804.589.400	-	(437.249.700)	367.339.700
	<b>12.549.107.142</b>	<b>21.282.997.036</b>	<b>(23.199.330.497)</b>	<b>10.632.773.681</b>

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

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Dự phòng bảo hành xây lắp	11.334.076.836	5.426.953.361
Dự phòng bảo hành hàng hóa	19.529.305	830.630.259
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.353.606.141</b>	<b>6.257.583.620</b>

### 27. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	14.751.390.218	2.937.176.202
Khác	913.580.535	670.340.799
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.664.970.753</b>	<b>3.607.517.001</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ứng trước tiền cho thuê đất	3.807.314.629	4.043.208.630
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	60.942.956.540	59.456.210.348
Ứng trước tiền chia cổ tức	1.500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>66.250.271.169</b>	<b>63.499.418.978</b>

### 28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

## 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 01/01/2022	Tăng	Giảm	Tại ngày 30/6/2022
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng ngoại thương	3.017.013.100	11.144.903.836	-	14.161.916.936
	<b>3.017.013.100</b>	<b>11.144.903.836</b>	<b>-</b>	<b>14.161.916.936</b>

### 29. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
5% DT chờ quyết toán các CT vốn NSNN	4.606.641.400	4.606.641.400
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.969.093.188	5.914.834.795
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.575.734.588</b>	<b>10.521.476.195</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 chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quý đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Ngày 01/01/2021</b>	<b>190.573.160.000</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>
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	53.855.902.616	53.855.902.616
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(28.585.957.632)	(28.585.957.632)
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	-	-	-	332.988.368	332.988.368
<b>Ngày 31/12/2021</b>	<b>190.573.160.000</b>	<b>9.168.780.000</b>	<b>33.141.869.923</b>	<b>209.890.232.678</b>	<b>442.774.042.601</b>
<b>Ngày 01/01/2022</b>	<b>190.573.160.000</b>	<b>9.168.780.000</b>	<b>33.141.869.923</b>	<b>209.890.232.678</b>	<b>442.774.042.601</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	30.809.779.620	30.809.779.620
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	15.875.694.079	(15.875.694.079)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.886.447.431)	(5.886.447.431)
<b>Ngày 30/6/2022</b>	<b>190.573.160.000</b>	<b>9.168.780.000</b>	<b>49.017.564.002</b>	<b>218.937.870.788</b>	<b>467.697.374.790</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

	30/06/2022	31/12/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký	19.057.316	19.057.316
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	19.057.316	19.057.316
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.057.316	19.057.316

### 30.3 Chi tiết vốn góp của cổ đông

	30/6/2022		31/12/2021	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	-	-	6.860.634	36,0
Bà Nguyễn Thị Phương Hoa	4.104.962	21,2	-	-
Công ty CP PT nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	3.556.250	18,4	756.250	3,9
Công đoàn	895.694	4,7	895.694	4,7
Cổ đông khác	10.805.498	55,7	10.849.826	55,4
	<b>19.362.404</b>	<b>100,0</b>	<b>19.362.404</b>	<b>100,0</b>

### 30.4 Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Vốn cổ phần VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2021	19.057.316	19.057.316	190.573.160.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	19.057.316	19.057.316	190.573.160.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	<b>19.057.316</b>	<b>19.057.316</b>	<b>190.573.160.000</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)

### 30.5 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	30.809.779.620	31.562.327.660
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.800.000.000)	(3.600.000.000)
	<u>28.009.779.620</u>	<u>27.962.327.660</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	19.057.316	19.057.316
<b>Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)</b>	<b>1.470</b>	<b>1.467</b>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>204.484.477.643</b>	<b>226.207.887.685</b>
- Doanh thu bán hàng hóa	127.190.647.481	135.586.092.874
- Doanh thu xây lắp	40.152.506.987	54.888.998.257
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.965.349.582	26.825.240.805
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	10.175.973.593	8.907.555.749
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>884.451.550</b>	<b>8.440.000</b>
+ Giảm giá dịch vụ xây lắp	-	8.440.000
+ Hàng bán bị trả lại	880.451.550	-
+ Giảm giá cho thuê văn phòng	4.000.000	-
<b>DT thuần về bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>203.600.026.093</b>	<b>226.199.447.685</b>
- Doanh thu bán hàng hóa	126.310.195.931	135.586.092.874
- Doanh thu xây lắp	40.152.506.987	54.880.558.257
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.084.898.032	26.825.240.805
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	10.171.973.593	8.907.555.749

## 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 thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	93.138.732.337	102.118.098.437
Giá vốn xây lắp	41.262.614.816	52.793.039.971
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	10.349.079.683	11.927.272.081
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.187.384.651	1.661.630.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>146.937.811.487</b>	<b>168.500.040.989</b>

### 33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.568.052.312	3.499.464.338
Lãi vay vốn	91.541.000	31.488.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	18.054.990	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.677.648.302</b>	<b>3.530.952.338</b>

### 34. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	655.820.218	460.582.460
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	61.181.269	25.497.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>717.001.487</b>	<b>486.079.576</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)

### 35. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.224.644.206	1.879.152.891
Chi phí nhân viên	1.279.331.511	1.873.042.871
Chi phí khác	666.631.522	870.247.235
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.170.607.239</b>	<b>4.622.442.997</b>

### 36. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021 VND
Chi phí nhân viên	11.987.450.441	12.356.714.552
Chi phí khấu hao	546.871.123	562.695.167
Trích/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(2.054.911.822)	8.880.939.670
Chi phí khác	6.073.163.478	5.787.393.106
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.552.573.220</b>	<b>27.587.742.495</b>

### 37. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021 VND
Sử dụng điện từ hoạt động thuê văn phòng	955.892.511	1.198.903.551
Thanh lý tài sản cố định	822.490.214	-
Thu nhập khác	90.647.598	1.983.136.774
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.869.030.323</b>	<b>3.182.040.325</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)

### 38. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
Chi phí sử dụng điện tử cho thuê VP	955.892.511	1.198.903.551
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	10.607.551
Các khoản thuế truy thu, nộp phạt hành chính	87.519.611	16.877.279
Chi phí khác	13.198.557	133.616.347
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.056.610.679</b>	<b>1.360.004.728</b>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	94.859.451.837	90.003.443.221
Chi phí nhân công	57.967.800.396	57.880.486.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.024.784.743	9.694.834.249
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.510.843.875	27.274.993.329
Chi phí khác bằng tiền	19.908.680.367	21.551.512.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>199.271.561.218</b>	<b>206.405.269.952</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)

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>45.201.389.542</b>	<b>42.880.326.065</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận</b>	<b>(6.905.160.883)</b>	<b>(2.097.970.799)</b>
- <b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>	<b>811.207.693</b>	<b>9.205.591.308</b>
Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp ĐHSX	682.400.000	507.900.000
Trích trợ cấp thôi việc	24.600.000	-
Nợ khó đòi chưa đủ điều kiện	-	8.643.001.755
Phí cải tạo môi trường	24.413.043	-
Các khoản phạt thuế và nộp phạt khác	79.794.650	54.689.553
- <b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	<b>7.716.368.576</b>	<b>11.303.562.107</b>
Nợ khó đòi đủ điều kiện	1.813.694.000	86.280.000
Lãi trong công ty liên kết	6.489.288.936	12.524.196.502
Điều chỉnh dự phòng đã trích lập	(586.614.360)	(1.306.914.395)
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>38.296.228.659</b>	<b>40.782.355.266</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8.009.902.432</b>	<b>8.156.471.053</b>
- Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	8.009.902.432	8.156.471.053
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	235.613.320	(1.958.154.887)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>36.955.873.790</b>	<b>36.682.009.899</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	6.146.094.172	5.119.682.239
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	30.809.779.620	31.562.327.660

## 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

<u>Tên Công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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

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

	<u>Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021</u>	<u>Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>2.363.355.660</u>	<u>2.189.740.540</u>

#### 41.3 Mua bán hàng hóa

<u>Mua, bán hàng</u>	<u>Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022</u>	<u>Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	20.818.452.593	5.727.494.545
Công ty CP Frit Huế	3.098.862.555	1.643.527.307
Công ty cổ phần XD & ĐT PT Hạ tầng	-	105.332.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>23.917.315.148</b></u>	<u><b>7.476.353.852</b></u>

## 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)

Lãi vay vốn	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh Nhà	50.447.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.447.000</b>	<b>-</b>

Nhận cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	2.592.000.000	2.592.000.000
Công ty CP Men Frit Huế	5.244.708.000	7.867.062.000
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	148.500.000	198.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.985.208.000</b>	<b>10.657.062.000</b>

Chi trả cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	1.260.000.000	1.260.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.260.000.000</b>	<b>1.260.000.000</b>

#### 41.4 Số dư với các bên liên quan

Phải thu khách hàng	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	5.611.076.147	3.554.845.376
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	1.073.884.173	1.441.571.173
Công ty CP Men Frit Huế	767.009.486	112.020.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.451.969.806</b>	<b>5.108.436.549</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)

Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Frit Huế	28.954.780	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.954.780</b>	<b>-</b>

  

Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh nhà	1.233.079.068	1.483.588.448
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.233.079.068</b>	<b>1.483.588.448</b>

  

Phải thu ngắn hạn khác	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	585.824.000	437.324.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>585.824.000</b>	<b>437.324.000</b>

  

Phải trả người bán ngắn hạn	30/6/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	11.147.473.181	8.516.270.500
Công ty CP Kinh doanh Nhà	544.499.000	845.455.380
Công ty CP Xây dựng & ĐT PTHT	2.510.343.786	2.510.343.786
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.202.315.967</b>	<b>11.872.069.666</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 30/6/2022

	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu	40.152.506.987	126.310.195.931	26.084.898.032	10.171.973.593	202.719.574.543
Giá vốn	41.262.614.816	93.138.732.337	10.349.079.683	2.187.384.651	146.937.811.487
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>(1.110.107.829)</b>	<b>33.171.463.594</b>	<b>15.735.818.349</b>	<b>7.984.588.942</b>	<b>55.781.763.056</b>

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu	54.880.558.257	135.586.092.874	26.825.240.805	8.907.555.749	226.199.447.685
Giá vốn	52.793.039.971	102.118.098.437	11.927.272.081	1.661.630.500	168.500.040.989
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>2.087.518.286</b>	<b>33.467.994.437</b>	<b>14.897.968.724</b>	<b>7.245.925.249</b>	<b>57.699.406.696</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. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng giám đốc



Lê Quý Định

Huế, ngày 18 tháng 7 năm 2022

Giám đốc tài chính/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân