



**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ KẾ TOÁN
TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021**

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	1 - 2
Bảng Cân đối kế toán	3 - 4
Bảng kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
Thuyết minh báo cáo tài chính	7 - 40

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 Lê Tấn Phước	Chủ tịch	Từ ngày 1/12/2021
	Ông Lê Quý Định	Chủ tịch	Đến ngày 30/11/2021
	Ông Đoàn Hữu Thuận	P. Chủ tịch	Từ ngày 1/12/2021
	Ông Trần Sĩ Chương	Thành viên	Từ ngày 28/4/2021
	Ông Lê Văn Hậu	Thành viên	Đến ngày 27/4/2021
	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên	
Ban Kiểm soát	Ông Phan Thành Long	Trưởng ban	Từ ngày 28/4/2021
	Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên	Từ ngày 28/4/2021
	Ông Nguyễn Châu Trân	Trưởng ban	Đến ngày 27/4/2021
	Ông Trần Hữu Vinh	Thành viên	
	Bà Dương Thị Ngọc	Thành viên	Từ ngày 28/4/2021
	Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên	Đến ngày 27/4/2021
Ban Tổng Giám đốc	Ông Lê Quý Định	Tổng giám đốc	Từ ngày 1/12/2021
	Ông Ngô Hữu Quý	Tổng giám đốc	Từ ngày 1/7/2021
	Ông Nguyễn Văn Quý	Giám đốc	Đến ngày 30/11/2021
	Ông Lê Văn Tài	Giám đốc	
	Ông Phan Văn Giáo	Giám đốc	
	Ông Phạm Trường Lâm	Giám đốc	
Ông Nguyễn Thái Bình	Giám đốc		
Ông Nguyễn Văn Thăng	Giám đốc	Đến ngày 27/4/2021	
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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty 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 riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của 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 19 tháng 01 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	31/12/2020
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		256.173.182.146	272.703.266.500
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	24.771.565.405	15.596.593.893
1. Tiền	111		1.391.565.405	596.593.893
2. Các khoản tương đương tiền	112		23.380.000.000	15.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		65.300.000.000	72.400.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	65.300.000.000	72.400.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		58.892.033.830	81.797.904.313
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	72.931.077.243	86.044.122.056
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.466.993.707	2.807.118.456
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.483.588.448	1.377.067.448
4. Các khoản phải thu khác	136	9	11.170.833.432	11.304.145.353
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó	137	10	(30.160.459.000)	(19.734.549.000)
IV. Hàng tồn kho	140		97.440.000.518	93.788.645.739
1. Hàng tồn kho	141	11	97.440.000.518	93.788.645.739
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.769.582.393	9.120.122.555
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	756.923.682	120.122.555
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	13	9.012.658.711	9.000.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		128.825.376.398	132.518.776.915
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.814.510.782	1.757.149.990
1. Phải thu dài hạn khác	216	14	1.814.510.782	1.757.149.990
II. Tài sản cố định	220		4.420.575.359	5.899.610.699
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	4.078.045.359	5.557.080.699
- Nguyên giá	222		16.274.122.399	17.858.708.763
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.196.077.040)	(12.301.628.064)
2. Tài sản cố định vô hình	227		342.530.000	342.530.000
- Nguyên giá	228		342.530.000	342.530.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	16	37.572.247.227	41.154.717.958
- Nguyên giá	231		82.601.313.731	82.464.396.981
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(45.029.066.504)	(41.309.679.023)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		45.091.000	45.091.000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		45.091.000	45.091.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	17	81.333.418.513	81.333.418.513
1. Đầu tư vào công ty con	251		62.881.178.189	62.881.178.189
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		26.487.247.634	26.487.247.634
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.122.573.690	1.122.573.690
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(9.157.581.000)	(9.157.581.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, Tỉnh Thừa Thiên Huế

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số 01 – DN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/9/2021

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.639.533.517	2.328.788.755
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	18	1.753.345.517	1.714.573.755
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.886.188.000	614.215.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		384.998.558.544	405.222.043.415

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	31/12/2020 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		146.758.027.895	173.229.663.458
I. Nợ ngắn hạn	310		139.217.486.495	165.071.144.058
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	42.703.009.283	52.858.663.736
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	23.015.289.387	24.178.673.226
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	2.467.610.257	3.110.326.425
4. Phải trả người lao động	314		5.509.963.568	7.028.521.286
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		250.423.314	297.486.120
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		670.340.799	423.559.802
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	53.423.622.391	53.769.042.204
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	-	12.266.782.763
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	4.577.747.000	5.953.689.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.599.480.496	5.184.399.496
II. Nợ dài hạn	330		7.540.541.400	8.158.519.400
1. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	7.540.541.400	8.158.519.400
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		238.240.530.649	231.992.379.957
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	238.240.530.649	231.992.379.957
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. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.485.512.096	751.609.096
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		40.181.858.553	40.667.610.861
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế đến cu.	421a		3.032.372.482	6.998.094.726
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ nay	421b		37.149.486.071	33.669.516.135
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		384.998.558.544	405.222.043.415

**Tổng giám đốc****Lê Quý Định**

Huế, ngày 19 tháng 01 năm 2022

Giám đốc tài chính
Lê Văn Tài**Người lập/Kế toán trưởng**
Lê Thị Khánh Vân

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Số 72, đường Phạm Văn Đồng, Tỉnh Thừa Thiên Huế

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30	48.105.532.816	77.478.881.035	130.434.867.765	199.516.020.020
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30	(4.232.727)	(79.082.728)	(12.672.727)	(418.757.803)
10	3. Doanh thu thuần	30	48.101.300.089	77.399.798.307	130.422.195.038	199.097.262.217
11	4. Giá vốn hàng bán	31	(43.168.767.543)	(74.925.039.470)	(113.700.904.953)	(177.680.090.822)
20	5. Lợi nhuận gộp		4.932.532.546	2.474.758.837	16.721.290.085	21.417.171.395
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32	1.221.001.625	7.866.729.028	47.065.414.098	35.517.221.307
22	7. Chi phí tài chính	33	0	(106.214.434)	(62.285.672)	(813.226.897)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		0	(106.214.434)	(62.285.672)	(559.780.361)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(5.663.484.197)	(11.424.287.488)	(31.192.399.326)	(24.422.608.095)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh		490.049.974	(1.189.014.057)	32.532.019.185	31.698.557.710
31	12. Thu nhập khác	36	3.762.855.622	3.791.141.315	7.620.502.517	5.521.955.463
32	13. Chi phí khác	37	(2.105.830.976)	(1.302.905.441)	(4.262.479.093)	(2.963.752.068)
40	14. Lợi nhuận khác		1.657.024.646	2.488.235.874	3.358.023.424	2.558.203.395
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39	2.147.074.620	1.299.221.817	35.890.042.609	34.256.761.105
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	39	398.535.678	1.013.807.937	(12.529.538)	(594.324.970)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	39	(839.780.800)	-	1.271.973.000	7.080.000
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.705.829.498	2.313.029.754	37.149.486.071	33.669.516.135



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 19 tháng 01 năm 2022

Giám đốc tài chính


Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng


Lê Thị Khánh Vân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VNĐ	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế Điều chỉnh cho các khoản:	35.890.042.609	34.256.761.105
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	15,16 4.915.087.997	4.996.429.355
03	Các khoản dự phòng	8.431.990.000	4.065.479.819
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(47.065.414.098)	(35.517.221.307)
06	Chi phí lãi vay	29 62.285.672	559.780.361
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn	2.233.992.180	8.361.229.333
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	12.320.548.531	18.855.624.118
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(3.651.354.779)	(7.657.306.867)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả [không kể lãi vay phải trả, thuế TN	(12.706.611.689)	(12.862.550.746)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(675.572.889)	2.018.865.928
14	Tiền lãi vay đã trả	(62.285.672)	(548.752.704)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(800.000.000)	(912.458.178)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(1.278.480.000)	(1.526.480.619)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.619.764.318)	5.728.170.265
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(136.916.750)	(1.834.000.000)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	372.727.273	-
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(121.450.000.000)	(119.900.000.000)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	128.550.000.000	98.223.751.245
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	47.087.454.070	35.094.255.949
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	54.423.264.593	11.584.007.194
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	20.151.953.022	70.536.974.448
34	Chi trả nợ gốc vay	(32.418.735.785)	(66.598.736.080)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	(28.361.746.000)	(22.088.815.700)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(40.628.528.763)	(18.150.577.332)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	9.174.971.512	(838.399.873)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	15.596.593.893	16.434.993.766
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 24.771.565.405	4 15.596.593.893



Tổng giám đốc

Lê Quý Định
Huế, ngày 19 tháng 01 năm 2022

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1 THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế, một doanh nghiệp Nhà nước, theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 5 tháng 1 năm 2011 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 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 là xây dựng các công trình dân dụng, các công trình công nghiệp, công cộng, thể thao, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật; tư vấn và giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và thủy lợi; kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư; sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh và khai thác đá, cát, sỏi; và sản xuất sản phẩm khác từ gỗ.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 6 công ty con và 4 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 5 – Đầu tư tài chính dài hạn. Các công ty con và công ty liên kết trên được đăng ký thành lập và chủ yếu hoạt động tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 726 nhân viên bao gồm 612 nhân viên thuê ngoài (31 tháng 12 năm 2020: 925 nhân viên bao gồm 801 nhân viên thuê ngoài).

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo riêng

Báo cáo tài chính riêng 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. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") 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. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Công ty kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 Năm tài chính

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

3 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 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn 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. 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 RIÊNG

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

Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ	Bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	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 năm 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.

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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

Đầu tư vào các công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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 năm tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. 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 năm tài chính. 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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

3.6 Hợp đồng xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

3.7 Tài sản cố định hữu hình

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

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, như chi phí tháo dỡ mặt bằng. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

3.8 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	8 – 25 năm
Máy móc thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	7 – 10 năm
Thiết bị quản lý	4 – 5 năm

3.9 Thuê hoạt động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

3.10 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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 khác hoặc chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Nợ phải trả

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

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

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

3.13 Vay

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

3.14 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 năm báo cáo.

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

3.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm 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 riêng này.

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

3.17 Doanh thu chưa thực hiện

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

3.18 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.

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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 Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các thanh toán khoản khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh 3.6.

Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

Doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng phải đảm bảo đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng như người sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng hoặc quyền kiểm soát đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận

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

3.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá trị quyết toán của công trình. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm quyết toán công trình được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu 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 riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

3.23 Chi phí tài chính

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

3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.25 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, 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 năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh.

3.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

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

2.28 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

2.29 Ước tính kế toán

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Tiền mặt tại quỹ	93.881.804	35.224.254
- Tiền gửi ngân hàng	1.297.683.601	561.369.639
- Các khoản tương đương tiền (*)	23.380.000.000	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	24.771.565.405	15.596.593.893

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2021		31/12/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	65.300.000.000	65.300.000.000	72.400.000.000	72.400.000.000

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Công ty CP Đầu tư Sao Phương Nam	6.705.031.476	7.105.031.476
- Công ty TNHH MTV Tôn Đông Á	6.573.462.940	-
- Công ty CP Đầu tư Sunrise	5.171.582.000	6.171.582.000
- Ngân hàng NN & PTNT VN - CN TT Huế	3.999.522.600	4.806.579.400
- Công ty Cổ phần Đầu IMG	2.198.823.485	9.810.254.750
- Công ty cổ phần ANINVEST	2.172.605.000	2.232.984.000
- Các khoản khác	37.039.842.286	47.264.544.412
- Các bên liên quan	9.070.207.456	8.653.146.018
TỔNG CỘNG	72.931.077.243	86.044.122.056

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Bửu Thạnh	783.700.235	-
- Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
- Trả trước khác	1.124.595.472	1.248.420.456
TỔNG CỘNG	3.466.993.707	2.807.118.456

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Cho vay các bên liên quan	1.483.588.448	1.377.067.448
TỔNG CỘNG	1.483.588.448	1.377.067.448

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Chi phí đền bù dự án biệt thự Thủy Trường	8.578.450.000	8.578.450.000
- Lãi dự thu	859.155.617	1.075.959.589
- Các khoản khác	688.131.263	1.017.743.764
- Bên liên quan	1.045.096.552	631.992.000
TỔNG CỘNG	11.170.833.432	11.304.145.353

10. DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Tại ngày 31/12/2021	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn
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 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 Sunris	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	18.842.134.953	2.891.229.184	15.950.905.769	Trên 1 năm
Cộng	34.561.586.673	4.401.127.673	30.160.459.000	

Tại ngày 31/12/2020	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn
Cục chính trị Quân 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 TNHH KN Cam Ranh	4.147.365.427	2.073.682.427	2.073.683.000	Trên 1 năm
Khác	21.115.295.474	7.966.105.474	13.149.190.000	Trên 1 năm
Cộng	29.774.336.901	10.039.787.901	19.734.549.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	89.093.328.231	87.063.779.401
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	6.029.104.468	4.156.079.346
- Thành phẩm bất động sản	2.272.392.819	2.272.392.819
- Công cụ, dụng cụ	45.175.000	296.394.173
TỔNG CỘNG	97.440.000.518	93.788.645.739

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	756.923.682	120.122.555
TỔNG CỘNG	756.923.682	120.122.555

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Thuế TNDN	12.658.711	-
- Đền bù dự án Thủy Dương	9.000.000.000	9.000.000.000
TỔNG CỘNG	9.012.658.711	9.000.000.000

14. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Ký quỹ dự án khách sạn Đông Dương	1.814.510.782	1.400.086.876
- Chi phí đền bù dự án Lý Thường Kiệt	-	357.063.114
TỔNG CỘNG	1.814.510.782	1.757.149.990

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2021	4.405.624.370	8.646.086.363	3.845.084.393	961.913.637	17.858.708.763
Thanh lý trong năm	-	1.152.586.364	432.000.000	-	1.584.586.364
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.405.624.370	7.493.499.999	3.413.084.393	961.913.637	16.274.122.399
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2021	3.127.793.496	4.476.309.335	3.794.024.393	903.500.840	12.301.628.064
Khấu hao trong năm	76.005.192	1.041.198.956	51.060.000	27.436.368	1.195.700.516
Thanh lý trong năm	-	869.251.540	432.000.000	-	1.301.251.540
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.203.798.688	4.648.256.751	3.413.084.393	930.937.208	12.196.077.040
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2021	1.277.830.874	4.169.777.028	51.060.000	58.412.797	5.557.080.699
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.201.825.682	2.845.243.248	-	30.976.429	4.078.045.359

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN DẦU TỤ

Nguyên giá	Nhà cho thuê 28 Lý Thường Kiệt VND	Nhà cho thuê 9 Phạm Văn Đồng VND	Nhà cho thuê 9 Hà Nội VND	Nhà cho thuê 30 Hùng Vương VND	52 Phan Chu Trinh VND	Tổng cộng Tồng cộng VND
Tại 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 sắm trong năm	-	136.916.750	-	-	-	136.916.750
Tại ngày 31/12/2021	50.306.749.278	21.348.424.513	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.601.313.731
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại 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 năm	2.469.016.498	786.438.344	159.819.600	275.921.139	28.191.900	3.719.387.481
Tại ngày 31/12/2021	25.569.869.328	11.842.321.851	3.100.798.624	4.113.970.037	402.106.664	45.029.066.504
Giá trị còn lại						
Tại 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
Tại ngày 31/12/2021	24.736.879.950	9.506.102.662	1.030.877.758	1.992.974.519	305.412.338	37.572.247.227

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a. Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	31/12/2021			31/12/2020		
	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ
Công ty CP Gạch Tuynen 1	79,30%	1.212.000	9.651.862.292	79,30%	1.212.000	9.651.862.292
Công ty CP Chế biến gỗ TT Huế	94,67%	946.700	9.467.000.000	94,67%	946.700	9.467.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	51,42%	546.338	4.123.432.938	51,42%	437.070	4.123.432.938
Công ty CP VLXD Lộc Điền	78,98%	608.160	6.345.068.000	78,98%	608.160	6.345.068.000
Công ty CP Khai thác đá & XD H.Bàr	53,00%	318.000	3.293.814.959	53,00%	318.000	3.293.814.959
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	100,00%	3.000.000	30.000.000.000	100,00%	3.000.000	30.000.000.000
* Tổng giá trị đầu tư			62.881.178.189			62.881.178.189

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

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

Là đơn vị chuyên sản xuất gạch Tuynen và kinh doanh vật liệu xây dựng
Địa chỉ đặt tại Xã Hương Chũ, Huyện Hương Trà, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

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

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

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

- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Gạch Tuynen Huế

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	31/12/2021			31/12/2020		
	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ
Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	5.533.052.714	48,00%	864.000	5.533.052.714
Công ty CP Kinh doanh Nhà	48,76%	1.126.329	9.157.581.000	48,76%	1.126.329	9.157.581.000
Công ty CP men Frit Huế	29,137%	5.244.708	9.847.128.302	29,137%	2.622.354	9.847.128.302
Công ty CP XD & ĐTPHT	30,00%	247.500	1.949.485.618	30,00%	247.500	1.949.485.618
* Tổng giá trị đầu tư			26.487.247.634			26.487.247.634

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

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

Căn cứ theo NQ đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính năm 2014 vào ngày 04/04/2015, thống nhất tăng vốn điều lệ từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối với tỷ lệ 2 cổ phần tăng 1 cổ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

phần. Do vậy số cổ phần được tăng thêm tại Công ty CP Bê tông & XD TT Huế từ 384.000 cổ phần thành 576.000 cổ phần.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Góp vốn vào Công ty cổ phần frit Huế

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

từ nguồn quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận năm 2013. Như vậy số cổ phần Công ty đang nắm giữ là 247.500 cổ phần.

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

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/12/2021			31/12/2020		
	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
Công ty CP Long Thọ	3,84%	36.000	1.122.573.690	3,84%	36.000	1.122.573.690
* Tổng giá trị đầu tư		36.000	1.122.573.690		36.000	1.122.573.690

- Góp vốn vào Công ty cổ phần Long Thọ

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

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

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

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	1.753.345.517	1.714.573.755
TỔNG CỘNG	1.753.345.517	1.714.573.755

Biến động trong kỳ/năm của chi phí trả trước như sau

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
- Số dư đầu năm	1.714.573.755	2.754.123.327
- Tăng	1.892.906.113	1.105.330.211
- Phân bổ	(1.854.134.351)	(2.144.879.783)
Số dư cuối năm	1.753.345.517	1.714.573.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Phải trả bên thứ ba	29.812.285.529	35.568.757.291
- Phải trả các bên liên quan	12.890.723.754	17.289.906.445
TỔNG CỘNG	42.703.009.283	52.858.663.736

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Công ty cổ phần Ariyana Vĩ Dạ	4.353.461.400	-
- Công ty cổ phần Apec Land	2.991.377.339	1.955.147.293
- Sở Y tế Tỉnh Thừa Thiên Huế	2.750.811.116	5.604.832.116
- Khác	11.827.639.532	16.618.693.817
- Các bên liên quan	1.092.000.000	-
TỔNG CỘNG	23.015.289.387	24.178.673.226

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2021	Số phải nộp	Cán trừ	Số đã nộp	Tại ngày 31/12/2021
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.886.250.428	13.666.129.036	(11.664.960.214)	(2.250.012.662)	1.637.406.588
Thuế TNDN	609.661.922	12.529.538	177.808.540	(800.000.000)	
Thuế thu nhập cá nhân	614.414.075	1.511.274.381	-	(1.957.451.044)	168.237.412
Thuế đất	-	3.150.658.750	(357.063.114)	(2.131.629.379)	661.966.257
Các loại thuế khác	-	410.563.122	-	(410.563.122)	-
Cộng	3.110.326.425	18.751.154.827	(11.844.214.788)	(7.549.656.207)	2.467.610.257

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Ban quản lý dự án Khu công nghiệp	41.729.297.231	41.729.297.231
- Phải trả các đội Xây dựng	2.963.368.792	2.722.431.930
- Cổ tức phải trả	2.124.415.500	1.900.187.500
- Kinh phí công đoàn	1.049.127.884	1.039.571.686
- Phải trả khác	5.557.412.984	6.377.553.857
TỔNG CỘNG	53.423.622.391	53.769.042.204

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2021	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng TMCP ngoại thương	2.990.309.368	8.478.901.205	(11.469.210.573)	-
Vay ngân hàng TMCP Công thương	9.276.473.395	11.673.051.817	(20.949.525.212)	-
Cộng	12.266.782.763	20.151.953.022	(32.418.735.785)	-

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

a. Ngắn hạn

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	4.577.747.000	5.953.689.000
TỔNG CỘNG	4.577.747.000	5.953.689.000

b. Dài hạn

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
- Dự phòng 5% chờ quyết toán các CTVNN	4.606.641.400	5.087.444.400
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.933.900.000	3.071.075.000
TỔNG CỘNG	7.540.541.400	8.158.519.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	152.460.000.000	31.495.959.096	40.183.427.726	224.139.386.822
Vốn tăng trong năm	38.113.160.000	(38.113.160.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	33.669.516.135	33.669.516.135
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	7.368.810.000	(7.368.810.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	(2.947.523.000)	(2.947.523.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	190.573.160.000	751.609.096	40.667.610.861	231.992.379.957
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2021	190.573.160.000	751.609.096	40.667.610.861	231.992.379.957
Lợi nhuận trong năm	-	-	37.149.486.071	37.149.486.071
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(28.585.974.000)	(28.585.974.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	6.733.903.000	(6.733.903.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	(2.693.561.000)	(2.693.561.000)
Tăng theo biên bản KTTN	-	-	378.199.621	378.199.621
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	190.573.160.000	7.485.512.096	40.181.858.553	238.240.530.649

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Số lượng cổ phiếu

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký	19.057.316	19.057.316
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.057.316	19.057.316
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.057.316	19.057.316

c. Chi tiết vốn góp của cổ đông

	31/12/2021		31/12/2020	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh (Searefico)	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

d. Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VNĐ	Vốn cổ phần VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000
Cổ phiếu phát hành thêm	3.811.316	3.811.316	38.112.160.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	19.057.316	19.057.316	190.572.160.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	19.057.316	19.057.316	190.572.160.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu xây lắp	112.297.431.930	182.391.698.416
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	18.137.435.835	17.124.321.604
TỔNG CỘNG	130.434.867.765	199.516.020.020
- Các khoản giảm trừ		
+ Giảm giá hàng bán hoạt động xây lắp	12.672.727	334.846.365
+ Giảm giá cho thuê văn phòng	-	83.911.438
TỔNG CỘNG	12.672.727	418.757.803
- Doanh thu thuần		
+ Doanh thu xây lắp	112.284.759.203	182.056.852.051
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	18.137.435.835	17.040.410.166
TỔNG CỘNG	130.422.195.038	199.097.262.217

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
- Giá vốn hàng xây lắp	109.171.302.128	172.772.984.406
- Giá vốn cho thuê bất động sản	4.529.602.825	4.907.106.416
TỔNG CỘNG	113.700.904.953	177.680.090.822

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	4.031.712.791	4.786.922.556
- Lãi cho vay vốn	194.764.000	120.816.000
- Cổ tức lợi nhuận được chia	42.838.937.307	30.609.482.751
Cộng	47.065.414.098	35.517.221.307

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
- Lãi tiền vay ngân hàng	62.285.672	559.780.361
- Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	253.446.536
Cộng	62.285.672	813.226.897

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
- Chi phí nhân viên	13.289.939.520	13.275.291.027
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	276.175.000
- Chi phí khấu hao	891.743.519	919.747.204
- Hoàn nhập quỹ lương dự phòng	-	(2.631.664.000)
- Trích lập/hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	10.425.910.000	5.876.736.000
- Khác	6.584.806.287	6.706.322.864
Cộng	31.192.399.326	24.422.608.095

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
- Thu nhập điện, nước	2.574.182.841	2.243.216.430
- Bán thanh lý tài sản	100.000.000	-
- Thuê đất Khu công nghiệp Phú Bài	1.568.562.453	655.525.440
- Hoàn nhập dự phòng BHXL	1.341.299.273	2.087.431.181
- Thu khác	2.036.457.950	535.782.412
Cộng	7.620.502.517	5.521.955.463

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
- Chi phí điện, nước	2.574.182.841	2.243.216.430
- Chi phí thanh lý TSCĐ	10.607.551	-
- Tiền thuê đất Khu công nghiệp Phú Bài	1.568.562.453	655.525.440
- Chi phí khác	109.126.248	65.010.198
Cộng	4.262.479.093	2.963.752.068

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

a. Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.529.538	594.324.970
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.271.973.000)	(7.080.000)
TỔNG CỘNG	(1.259.443.462)	587.244.970

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	35.890.042.609	34.256.761.105
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	35.890.042.609	30.623.873.684
Lợi nhuận từ hoạt động KD Bất động sản	87.325.121	3.632.887.421
<i>Trong đó: Tổng doanh thu</i>	<i>18.137.435.835</i>	<i>17.040.410.166</i>
<i>Tổng chi phí</i>	<i>18.050.110.714</i>	<i>13.407.522.745</i>
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(35.800.545.909)	(30.011.582.751)
Điều chỉnh tăng	7.175.566.398	597.900.000
Chi phí không trực tiếp sản xuất	646.000.000	562.500.000
Tiền phạt chậm nộp thuế	32.526.398	-
Trích nợ khó đòi chưa đủ điều kiện	6.497.040.000	-
Trích trợ cấp thôi việc	-	35.400.000
Điều chỉnh giảm	42.976.112.307	30.609.482.751
Trợ cấp thôi việc	137.175.000	-
Chia cổ tức từ các Công ty con, công ty LK	42.838.937.307	30.609.482.751
Tổng thu nhập chịu thuế	89.496.700	4.245.178.354
Thuế thu nhập DN hiện hành	17.899.340	849.035.671
Thuế thu nhập DN được giảm	5.369.802	254.710.701
Thuế thu nhập DN phải nộp	12.529.538	594.324.970

c. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.299.408.000	-
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	(27.435.000)	(7.080.000)
TỔNG CỘNG	1.271.973.000	(7.080.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	54.313.198.189	79.782.273.698
Chi phí nhân công	39.697.955.277	62.449.088.302
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.915.087.997	4.996.429.355
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.866.535.294	45.563.249.053
Chi phí bằng tiền khác	16.479.376.769	13.460.139.396
TỔNG CỘNG	145.272.153.526	206.251.179.804

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a. Các bên liên quan

	Mối quan hệ
Công ty CP Gạch Tuynen 1	Công ty con
Công ty CP Chế biến gỗ TT Huế	Công ty con
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	Công ty con
Công ty CP VLXD Lộc Điền	Công ty con
Công ty CP Gạch Tuynen 2	Công ty con
Công ty CP Khai thác đá Hương Bằng	Công ty con
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	Công ty con
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh nhà	Công ty liên kết
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Frit Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh	Cổ đông
Công ty cổ phần KT & XD Searefico	Công ty liên quan khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Giao dịch nghiệp vụ

Mua bán hàng hóa	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	702.688.182	1.973.959.091
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	404.499.347	-
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	1.470.715.455	2.214.276.364
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	2.094.095.945	2.317.544.545
Công ty CP Gạch Tuynen 2	6.000.000	321.681.364
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	11.256.038.182	15.979.323.636
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh	3.786.555.830	23.150.062.311
Công ty cổ phần KT & XD Searefico	5.971.465.060	-
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	439.592.909	-
TỔNG CỘNG	26.131.650.909	45.956.847.311

Lãi vay vốn, lãi chậm trả	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Công ty CP Kinh Doanh Nhà	106.521.000	111.088.000
TỔNG CỘNG	106.521.000	111.088.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Nhận cổ tức	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuyenen 1	1.454.400.000	2.424.000.000
Công ty CP Gạch Tuyenen Huế	546.338.000	546.338.000
Công ty CP Chế biến gỗ	1.420.050.000	946.700.000
Công ty CP VLXD Lộc Điền	3.040.800.000	1.824.480.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	18.705.579.307	15.577.756.751
Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	2.592.000.000	2.592.000.000
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	198.000.000	247.500.000
Công ty CP Frit Huế	13.111.770.000	5.244.708.000
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	1.590.000.000	954.000.000
Công ty CP Long Thọ	180.000.000	252.000.000
TỔNG CỘNG	42.838.937.307	30.609.482.751

Chia cổ tức	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	10.291.050.000	8.232.840.000
TỔNG CỘNG	10.291.050.000	8.232.840.000

c. Số dư với các bên liên quan

Phải thu ngắn hạn khách hàng	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh	5.019.707.215	5.214.506.597
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	1.441.571.173	1.073.884.173
Công ty cổ phần KT & XD Searefico	2.608.929.068	-
TỔNG CỘNG	9.070.207.456	6.288.390.770

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Công ty CP Kinh Doanh Nhà	1.483.588.448	1.377.067.448
TỔNG CỘNG	1.483.588.448	1.377.067.448

Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	437.324.000	631.992.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PHTT KCN	607.772.552	-
TỔNG CỘNG	1.045.096.552	631.992.000

Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	433.805.000	915.202.000
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	14.703.409	-
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	873.866.000	1.580.150.000
Công ty CP Gạch Tuynen 2	13.400.000	199.630.000
Công ty TNHH ĐT & PHTT KCN	327.409.679	1.453.614.279
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	7.871.740.500	9.785.511.000
Công ty CP Kinh doanh nhà	845.455.380	845.455.380
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	12.890.723.754	17.289.906.445

Người mua trả tiền trước	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Công ty TNHH MTV ĐT & PHTT Khu CN	1.092.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.092.000.000	0

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

	Hoạt động xây lắp		Kinh doanh bất động sản		Tổng cộng	
	Năm tài chính kết thúc ngày	Năm tài chính kết thúc ngày	Năm tài chính kết thúc ngày	Năm tài chính kết thúc ngày	Năm tài chính kết thúc ngày	Năm tài chính kết thúc ngày
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bộ phận	112.284.759.203	182.056.852.051	18.137.435.835	17.040.410.166	130.422.195.038	199.097.262.217
Chi phí bộ phận	126.843.193.565	188.695.176.172	18.050.110.714	13.407.522.745	144.893.304.279	202.102.698.917
Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh	(14.558.434.362)	(6.638.324.121)	87.325.121	3.632.887.421	(14.471.109.241)	(3.005.436.700)
Doanh thu hoạt động tài chính	47.065.414.098	35.517.221.307	-	-	47.065.414.098	35.517.221.307
Chi phí hoạt động tài chính	62.285.672	813.226.897	-	-	62.285.672	813.226.897
Lãi/lỗ từ hoạt động tài chính	47.003.128.426	34.703.994.410	-	-	47.003.128.426	34.703.994.410
Lãi/lỗ trước thuế	35.802.717.488	30.623.873.684	87.325.121	3.632.887.421	35.890.042.609	34.256.761.105
Thuế TNDN	304.021	85.720.731	12.225.517	508.604.239	12.529.538	594.324.970
Thuế TNDN hoãn lại	(1.271.973.000)	(7.080.000)	-	-	(1.271.973.000)	(7.080.000)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	37.074.386.467	30.545.232.953	75.099.604	3.124.283.182	37.149.486.071	33.669.516.135

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

37. 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. Công ty cũng đã ảnh hưởng về doanh thu và thu hồi công nợ. Công ty đã thực hiện đánh giá sơ bộ ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động kinh doanh của 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. 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

Giám đốc tài chính

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 19 tháng 01 năm 2022