



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

**Báo cáo tài chính hợp nhất
(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 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 - 48

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
	Phó chủ tịch	Từ ngày 1/12/2021
Ông Đoàn Hữu Thuận	Thành viên	
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
	Trưởng ban	Đến ngày 27/4/2021
Ông Nguyễn Châu Trân	Thành viên	
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	Đến ngày 30/11/2021
Ông Nguyễn Văn Quý	Giám đốc	
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	Từ ngày 1/12/2021
-----------------	---------------	-------------------

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 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 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán 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 tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. 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 19 tháng 01 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	31/12/2020
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		430.383.919.400	425.333.911.753
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	87.980.574.882	41.690.909.945
1. Tiền	111		15.661.042.590	6.190.909.945
2. Các khoản tương đương tiền	112		72.319.532.292	35.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		95.575.000.000	113.403.358.904
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	95.575.000.000	113.403.358.904
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		75.994.144.889	115.717.979.839
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	93.425.055.195	123.011.959.619
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	5.704.320.684	5.055.063.595
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.483.588.448	1.377.067.448
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	16.503.264.398	16.870.527.867
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137	10	(41.122.083.836)	(30.596.638.690)
III. Hàng tồn kho	140	11	155.784.953.829	141.145.462.552
1. Hàng tồn kho	141		156.069.772.462	141.417.813.320
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	11	(284.818.633)	(272.350.768)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.049.245.800	13.376.200.513
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	1.503.192.532	793.430.645
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.464.554.168	3.210.782.351
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	13	9.081.499.100	9.371.987.517
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		359.905.449.249	333.715.453.858
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.483.738.020	2.369.937.155
1. Phải thu dài hạn khác	216	14	2.483.738.020	2.369.937.155
II. Tài sản cố định	220		80.599.493.855	92.637.266.605
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	78.229.479.276	90.019.941.350
- Nguyên giá	222		276.327.384.796	274.244.810.252
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(198.097.905.520)	(184.224.868.902)
2. Tài sản cố định vô hình	227	16	2.370.014.579	2.617.325.255
- Nguyên giá	228		5.439.831.562	5.439.831.562
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.069.816.983)	(2.822.506.307)
III. Bất động sản đầu tư	230	17	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		60.611.763.191	22.710.114.927
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	60.611.763.191	22.710.114.927
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	19	150.339.823.502	148.286.306.400
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		149.217.249.812	147.163.732.710
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.122.573.690	1.122.573.690

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

VI. Tài sản dài hạn khác	260		28.298.383.454	26.557.110.813
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	20	25.879.724.977	25.414.924.822
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.418.658.477	1.142.185.991
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		790.289.368.649	759.049.365.611

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	31/12/2020 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		309.675.082.873	301.916.929.072
I. Nợ ngắn hạn	310		230.689.631.650	220.423.304.127
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	76.485.293.522	60.247.987.802
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	40.728.266.928	27.427.560.622
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	6.779.906.903	6.097.688.543
4. Phải trả người lao động	314		21.470.286.461	18.886.686.017
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		882.843.449	573.373.043
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	27	3.607.517.001	3.359.875.034
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	54.156.042.651	54.617.451.931
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	12.549.107.142	37.240.668.649
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	6.257.583.620	6.495.100.841
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.772.783.973	5.476.911.645
II. Nợ dài hạn	330		78.985.451.223	81.493.624.945
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	27	63.499.418.978	66.043.177.580
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	3.017.013.100	1.900.722.100
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.947.542.950	2.385.357.505
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	29	10.521.476.195	11.164.367.760
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		480.614.285.776	457.132.436.539
I. Vốn chủ sở hữu	410	30	480.614.285.776	457.132.436.539
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		190.573.160.000	190.573.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		190.573.160.000	190.573.160.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9.168.780.000	9.168.780.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		33.141.869.923	22.743.307.419
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		208.297.168.032	200.658.273.357
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		156.034.330.806	133.105.396.475
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ nay	421b		52.262.837.226	67.552.876.882
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		39.433.307.821	33.988.915.763
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		790.289.368.649	759.049.365.611

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 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	31	103.683.289.219	142.172.091.622	445.487.535.140	456.428.261.314
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	31	(40.397.542)	(79.082.728)	(48.837.542)	(418.757.803)
10	3. Doanh thu thuần	31	103.642.891.677	142.093.008.894	445.438.697.598	456.009.503.511
11	4. Giá vốn hàng bán	32	(85.949.216.470)	(127.966.746.660)	(338.976.370.663)	(363.894.687.191)
20	5. Lợi nhuận gộp		17.693.675.207	14.126.262.234	106.462.326.935	92.114.816.320
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	33	1.966.731.197	3.321.506.280	7.481.785.852	8.423.312.454
22	7. Chi phí tài chính	34	(191.900.520)	(380.363.576)	(801.426.630)	(1.971.723.369)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(164.658.085)	(371.893.103)	(745.248.885)	(1.632.872.470)
24	8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1.161.986.259	18.400.638.535	17.955.287.102	30.780.607.134
25	9. Chi phí bán hàng	35	(1.622.488.957)	(2.419.937.578)	(9.788.816.461)	(9.031.573.583)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	36	(11.590.619.431)	(17.027.492.058)	(52.568.918.362)	(43.528.218.028)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh		7.417.383.755	16.020.613.837	68.740.238.436	76.787.220.928
31	12. Thu nhập khác	37	2.400.561.542	3.090.022.425	6.488.554.733	5.058.350.860
32	13. Chi phí khác	38	(600.506.207)	(522.797.551)	(2.954.603.020)	(2.666.442.971)
40	14. Lợi nhuận khác		1.800.055.335	2.567.224.874	3.533.951.713	2.391.907.889
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40	9.217.439.090	18.587.838.711	72.274.190.149	79.179.128.817
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	40	(272.498.730)	2.869.611.452	(12.433.854.305)	(6.981.265.872)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	40	(832.313.224)	(71.420.396)	1.714.287.041	56.226.795
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.112.627.136	21.386.029.767	61.554.622.885	72.254.089.740
61	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		7.064.378.111	21.132.841.290	52.262.837.226	67.552.876.882
62	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm		1.048.249.025	253.188.477	9.291.785.659	4.701.212.858
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30.5	550	1.109	2.553	3.393



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 HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2021

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	72.274.190.149	79.179.128.817
Điều chỉnh cho các khoản:			
2. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	19.140.986.315	20.744.571.480
3. Các khoản dự phòng	03	9.657.504.225	5.704.149.697
khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-
4. Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(25.380.895.209)	(39.068.623.504)
5. Chi phí lãi vay	06	745.248.885	1.632.872.470
những thay đổi vốn lưu động	08	76.437.034.365	68.192.098.960
6. Tăng/(giảm) các khoản phải thu	09	27.613.899.947	23.455.419.531
7. Tăng hàng tồn kho	10	(14.651.959.142)	(10.060.252.414)
8. Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	29.390.397.305	(19.734.827.297)
9. Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	(1.174.562.042)	1.425.673.504
10. Tiền lãi vay đã trả	14	(745.248.885)	(1.632.872.470)
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.692.704.289)	(12.666.711.282)
12. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(8.762.071.296)	(6.981.715.956)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	96.414.785.963	41.996.812.576
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(41.705.725.922)	(29.692.127.196)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	372.727.273	
2. Chi cho vay	23	(173.875.000.000)	(132.853.358.904)
3. Thu hồi cho vay	24	191.703.358.904	116.481.280.822
4. Thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27*	23.462.056.426	16.607.547.837
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(42.583.319)	(29.456.657.441)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Thu từ vay ngắn hạn	33	80.325.671.510	150.861.651.599
2. Chi trả nợ gốc vay	34	(102.046.463.217)	(140.299.803.862)
3. Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	36	(28.361.746.000)	(22.088.815.700)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	40	(50.082.537.707)	(11.526.967.963)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2021

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

Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	<u>46.289.664.937</u>	<u>1.013.187.172</u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	<u>41.690.909.945</u>	<u>40.677.722.773</u>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	<u>87.980.574.882</u>	<u>41.690.909.945</u>



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 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 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty có 1.423 nhân viên bao gồm 612 nhân viên thuê ngoài (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.545 nhân viên bao gồm 801 nhân viên thuê ngoài).

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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 dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu, và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

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

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

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

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

Phương pháp kế toán mua được Nhóm Công ty sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên

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)

mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

Công ty liên kết

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

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)

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

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

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

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

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu gồm các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban 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 năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

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 năm 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 năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. 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 căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

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

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm 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 năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong 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 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 năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

3.6 Hợp đồng xây dựng

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

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 năm.

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 năm.

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.

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 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 hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.10 Chi phí trả trước

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

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 tới ngày đến hạn thanh toán.

3.12 Vay

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

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

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

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 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 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 năm 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 trong năm 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 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

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

Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

Thu nhập từ cổ tức

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)

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

3.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá trị quyết toán của công trình, chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng 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.

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)

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

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

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

3.27 Các bên liên quan

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

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

3.28 Báo cáo bộ phận

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

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

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)

3.29 Ước tính kế toán

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	219.149.254	139.012.559
Tiền gửi ngân hàng (*)	15.441.893.336	6.051.897.386
Các khoản tương đương tiền (**)	72.319.532.292	35.500.000.000
TỔNG CỘNG	87.980.574.882	41.690.909.945

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

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

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi kỳ hạn	<u>95.575.000.000</u>	<u>95.575.000.000</u>	<u>113.403.358.904</u>	<u>113.403.358.904</u>

Đầu tư nắm 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

	31/12/2021 VND	31/12/2020 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	80.687.982.363	112.017.685.245
<i>Trong đó</i>		
- Công ty CP Đầu tư Sao Phương Nam	6.705.031.476	7.105.031.476
- Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Huế	3.999.522.600	4.806.579.400
- Công an Cổ phần Đầu tư Sunrise	5.171.582.000	6.171.582.000
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi	4.452.781.696	4.452.781.696
- Công ty Cổ phần Đầu tư IMG	2.198.823.485	9.810.254.750
- Phải thu khác	58.160.241.106	79.671.455.923
Phải thu bên liên quan	12.737.072.832	10.994.274.374
TỔNG CỘNG	<u>93.425.055.195</u>	<u>123.011.959.619</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(41.122.083.836)	(30.596.638.690)
Giá trị thuần	<u>52.302.971.359</u>	<u>92.415.320.929</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Trả trước cho người bán	5.702.946.284	5.011.958.847
Trong đó		
- 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	3.360.548.049	3.453.260.847
Trả trước cho các bên liên quan	1.374.400	43.104.748
TỔNG CỘNG	5.704.320.684	5.055.063.595

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 (DA Biệt thự Thủy Trường)	8.578.450.000	8.578.450.000
Lãi dự thu	1.356.472.569	1.645.874.433
Phải thu người tiền nhiệm	3.997.390.114	4.719.117.395
Các khoản khác	2.133.627.715	1.295.094.039
Các bên liên quan	437.324.000	631.992.000
TỔNG CỘNG	16.503.264.398	16.870.527.867

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 31/12/2021	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn
	VND	VND	VND	
Cục chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 11 năm
Bệnh viện Trung ương Huế	2.084.638.000	-	2.084.638.000	Trên 6 năm
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi	4.452.781.696	-	4.452.781.696	Trên 5 năm
Công ty TNHH KN Cam Ranh	3.283.280.720	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
Cộng	47.076.302.920	4.444.320.595	41.122.083.836	

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Số dư đầu năm	30.596.638.690	24.527.949.033
Trích lập	10.525.445.146	6.068.689.657
Số dư cuối năm	41.122.083.836	30.596.638.690

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

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	31.491.689.076	24.720.043.566
Công cụ, dụng cụ	1.390.312.188	1.483.674.877
Chi phí SXKD dở dang	95.763.871.647	92.192.068.146
Thành phẩm	24.238.213.467	20.749.633.912
Hàng hóa	3.185.686.084	2.272.392.819
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(284.818.633)	(272.350.768)
TỔNG CỘNG	155.784.953.829	141.145.462.552

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.416.008.193	783.355.642
Chi phí ngắn hạn khác chờ phân bổ	87.184.339	10.075.003
TỔNG CỘNG	1.503.192.532	793.430.645

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.658.711	371.987.517
Các khoản lệ phí và thuế khác	9.068.840.389	9.000.000.000
Cộng	9.081.499.100	9.371.987.517

14. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Chi phí đền bù	-	357.063.114
Ký quỹ	2.483.738.020	2.012.874.041
Cộng	2.483.738.020	2.369.937.155

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

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		P.tiện vận tải truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Ngày 01/01/2021	175.606.503.206	75.368.773.037	21.621.573.813	1.647.960.196	274.244.810.252				
Mua sắm trong năm	530.093.636	1.205.955.000	1.931.112.272	-	3.667.160.908				
Thanh lý trong năm	-	1.152.586.364	432.000.000	-	1.584.586.364				
Tại ngày 31/12/2021	176.136.596.842	75.422.141.673	23.120.686.085	1.647.960.196	276.327.384.796				
Khấu hao									
Ngày 01/01/2021	116.106.684.968	49.623.977.651	16.934.744.419	1.559.461.864	184.224.868.902				
Khấu hao trong năm	8.681.354.236	5.108.507.711	1.346.156.515	38.269.696	15.174.288.158				
Thanh lý trong năm	-	869.251.540	432.000.000	-	1.301.251.540				
Tại ngày 31/12/2021	124.788.039.204	53.863.233.822	17.848.900.934	1.597.731.560	198.097.905.520				
Giá trị còn lại									
Ngày 01/01/2021	59.499.818.238	25.744.795.386	4.686.829.394	88.498.332	90.019.941.350				
Tại ngày 31/12/2021	51.348.557.638	21.558.907.851	5.271.785.151	50.228.636	78.229.479.276				

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
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2021	4.405.301.562	342.530.000	692.000.000	5.439.831.562
Tại ngày 31/12/2021	4.405.301.562	342.530.000	692.000.000	5.439.831.562
Khấu hao				
Tại ngày 01/01/2021	2.130.506.307	-	692.000.000	2.822.506.307
Khấu hao trong năm	247.310.676	-	-	247.310.676
Tại ngày 31/12/2021	2.377.816.983	-	692.000.000	3.069.816.983
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2021	2.274.795.255	342.530.000	-	2.617.325.255
Tại ngày 31/12/2021	2.027.484.579	342.530.000	-	2.370.014.579



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 DẦU TỤ

Nguyên giá	28 Lý Thường Kiệt, TP. Huế	Lô 9 Phạm Văn Đồng, TP Huế	09 Hà Nội, TP. Huế	30 Hùng Vương, TP. Huế	52 Phan Chu Trinh TP Huế	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	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
Khấu hao						
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 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

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Siêu thị Trần Hưng Đạo	45.091.000	45.091.000
Khu công nghiệp Phú Bài GD 4	47.643.802.354	22.657.445.745
Nhà xưởng xây sẵn	12.105.823.411	-
Các công trình khác	817.046.426	7.578.182
TỔNG CỘNG	60.611.763.191	22.710.114.927

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

	31/12/2021		31/12/2020			
	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Số tiền VND	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Số tiền VND
Đầu tư vào công ty liên kết			149.217.249.812			147.163.732.710
- Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	20.174.410.199	48,00%	864.000	19.539.013.597
- Công ty CP Kinh doanh Nhà	30,00%	1.126.329	-	48,76%	1.126.329	-
- Công ty CP men Frit Huế	29,137%	5.244.708	126.140.821.731	29,137%	2.622.354	124.494.701.231
- Công ty CP XD & ĐTPTHT	30,00%	247.500	2.902.017.882	30,00%	247.500	3.130.017.882
Đầu tư dài hạn khác			1.122.573.690			1.122.573.690
- Công ty CP Long Thọ	3,84%	36.000	1.122.573.690	3,84%	36.000	1.122.573.690
TỔNG CỘNG			<u>150.339.823.502</u>			<u>148.286.306.400</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)

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Tiền thuê đất khu công nghiệp	8.510.767.475	8.824.047.263
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	8.506.893.186	8.562.399.438
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	3.982.174.633	3.570.975.237
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	4.607.225.681	2.432.802.428
Chi phí trả trước dài hạn khác	272.664.002	2.024.700.456
TỔNG CỘNG	25.879.724.977	25.414.924.822

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Phải trả người bán	64.613.223.856	46.866.677.636
Phải trả các bên liên quan	11.872.069.666	13.381.310.166
TỔNG CỘNG	76.485.293.522	60.247.987.802

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	40.728.266.928	27.427.560.622
<i>Trong đó</i>		
- 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
- Khách hàng Noble House Home	5.971.141.779	-
- Khác	24.661.475.294	19.867.581.213
TỔNG CỘNG	40.728.266.928	27.427.560.622

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 01/01/2021	Số phải nộp	Cán trừ	Số đã nộp	Tại ngày 31/12/2021
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.909.948.373	35.047.099.343	(13.362.022.233)	(21.518.368.756)	3.076.656.727
Thuế TNDN	1.770.389.007	12.460.332.359	(187.382.397)	(11.692.704.289)	2.350.634.680
Thuế thu nhập cá nhân	710.434.837	1.907.686.601	-	(2.328.627.148)	289.494.290
Thuế tài nguyên	238.041.098	4.272.198.379	13.498.132	(4.214.935.018)	308.802.591
Các loại thuế khác	468.875.227	8.585.992.762	(301.720.857)	(7.998.828.517)	754.318.615
	6.097.688.542	62.273.309.444	(13.837.627.355)	(47.753.463.728)	6.779.906.903

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.387.425.365	1.234.321.208
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp	47.488.307	51.194.422
Ban quản lý dự án	41.729.297.231	41.729.297.231
Các đội xây dựng	2.963.368.792	2.722.431.930
Cổ tức phải trả	2.124.415.500	1.900.187.500
Các đối tượng phải trả khác	5.904.047.456	6.980.019.640
TỔNG CỘNG	54.156.042.651	54.617.451.931

25. VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2021	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng ngoại thương	24.186.871.704	61.391.153.941	(76.789.928.255)	8.788.097.390
Vay ngân hàng BIDV	-	4.380.349.322	(1.423.928.970)	2.956.420.352
Vay ngân hàng Công thương	9.276.473.395	11.673.051.817	(20.949.525.212)	-
Vay ngân hàng HD Huế	3.200.000.000	32.996.630	(3.232.996.630)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	577.323.550	804.589.400	(577.323.550)	804.589.400
	37.240.668.649	78.282.141.110	(102.973.702.617)	12.549.107.142

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)

26. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Dự phòng bảo hành xây lắp	5.426.953.361	6.097.179.370
Dự phòng bảo hành hàng hóa	830.630.259	397.921.471
TỔNG CỘNG	6.257.583.620	6.495.100.841

27. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	2.937.176.202	2.936.315.232
Khác	670.340.799	423.559.802
TỔNG CỘNG	3.607.517.001	3.359.875.034
b. Dài hạn		
Ứng trước tiền cho thuê đất	4.043.208.630	4.585.764.832
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	59.456.210.348	61.457.412.748
TỔNG CỘNG	63.499.418.978	66.043.177.580

28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2021	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng ngoại thương	1.900.722.100	2.043.530.400	(927.239.400)	3.017.013.100
	1.900.722.100	2.043.530.400	(927.239.400)	3.017.013.100

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)

29. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
5% DT chờ quyết toán các CT vốn NSNN	4.606.641.400	5.260.795.800
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.914.834.795	5.537.376.324
Dự phòng bảo hành PCCC	-	366.195.636
TỔNG CỘNG	10.521.476.195	11.164.367.760

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
Ngày 01/01/2020	152.460.000.000	9.168.780.000	48.897.566.386	173.527.526.154	384.053.872.540
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	67.552.876.882	67.552.876.882
Phát hành cổ phiếu mới	38.113.160.000	-	(38.113.160.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	11.958.901.033	(11.958.901.033)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.589.359.961)	(5.589.359.961)
Khác	-	-	-	(4.868.685)	(4.868.685)
Ngày 31/12/2020	190.573.160.000	9.168.780.000	22.743.307.419	200.658.273.357	423.143.520.776
Ngày 01/01/2021	190.573.160.000	9.168.780.000	22.743.307.419	200.658.273.357	423.143.520.776
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	52.262.837.226	52.262.837.226
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(28.585.974.000)	(28.585.974.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	10.398.562.504	(10.398.562.504)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.972.411.527)	(5.972.411.527)
Khác	-	-	-	333.005.480	333.005.480
Ngày 31/12/2021	190.573.160.000	9.168.780.000	33.141.869.923	208.297.168.032	441.180.977.955

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

	31/12/2021	31/12/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	19.057.316	19.057.316

30.3 Chi tiết vốn góp của cổ đông

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

30.4 Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Vốn cổ phần VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	15.246.000	152.460.000.000	152.460.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	19.057.316	190.573.160.000	190.573.160.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	19.057.316	190.573.160.000	190.573.160.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

30.5 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	52.262.837.226	67.552.876.882
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.600.000.000)	(2.900.000.000)
	48.662.837.226	64.652.876.882
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	19.057.316	19.057.316
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	2.553	3.393

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

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Tổng doanh thu	445.487.535.140	456.428.261.314
- Doanh thu bán hàng hóa	246.442.305.834	191.427.050.943
- Doanh thu xây lắp	126.636.487.180	194.022.928.239
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	54.271.306.291	53.853.960.528
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	18.137.435.835	17.124.321.604
Các khoản giảm trừ doanh thu	48.837.542	418.757.803
+ Giảm giá dịch vụ xây lắp	12.672.727	334.846.365
+ Giảm giá dịch vụ kinh doanh hạ tầng	36.164.815	-
+ Giảm giá cho thuê văn phòng	-	83.911.438
DT thuần về bán hàng và cung cấp DV	445.438.697.598	456.009.503.511
- Doanh thu bán hàng hóa	246.442.305.834	191.427.050.943
- Doanh thu xây lắp	126.623.814.453	193.688.081.874
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	54.235.141.476	53.853.960.528
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	18.137.435.835	17.040.410.166

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

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	185.206.652.509	152.138.982.736
Giá vốn xây lắp	122.375.195.245	178.531.122.531
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	26.864.920.084	28.317.475.508
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.529.602.825	4.907.106.416
TỔNG CỘNG	338.976.370.663	363.894.687.191

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.090.884.562	7.956.183.596
Lãi vay vốn	194.764.000	120.816.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	180.000.000	252.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	16.137.290	94.312.858
TỔNG CỘNG	7.481.785.852	8.423.312.454

34. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	745.248.885	1.632.872.470
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	56.177.745	338.850.899
TỔNG CỘNG	801.426.630	1.971.723.369

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

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.247.032.380	4.227.742.328
Chi phí nhân viên	3.741.035.362	2.738.664.503
Chi phí khác	1.800.748.719	2.065.166.752
TỔNG CỘNG	9.788.816.461	9.031.573.583

36. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên	27.759.506.774	26.250.762.242
Chi phí khấu hao	1.077.339.549	1.363.745.813
Trích lập quỹ lương dự phòng	-	(2.631.664.000)
Trích/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	10.876.061.526	5.879.020.575
Trích/hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc	-	305.350.138
Chi phí khác	12.856.010.513	12.361.003.260
TỔNG CỘNG	52.568.918.362	43.528.218.028

37. THU NHẬP KHÁC

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	100.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng BHL	1.341.299.273	2.181.706.231
Sử dụng điện tử hoạt động thuê văn phòng	2.574.182.841	2.243.216.430
Thu nhập khác	2.473.072.619	633.428.199
TỔNG CỘNG	6.488.554.733	5.058.350.860

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

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Chi phí sử dụng điện tử cho thuê VP	2.574.182.841	2.243.216.430
Chi phí thanh lý TSCĐ	10.607.551	174.775.831
Các khoản thuế truy thu, nộp phạt hành chính	108.006.699	57.220.499
Chi phí khác	261.805.929	191.230.211
TỔNG CỘNG	2.954.603.020	2.666.442.971

39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	178.480.705.967	170.660.310.575
Chi phí nhân công	123.783.373.792	129.370.382.865
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.140.986.315	20.744.571.480
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.613.696.693	59.551.331.716
Chi phí khác bằng tiền	49.768.209.253	46.385.883.727
TỔNG CỘNG	417.786.972.020	426.712.480.363

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

	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2021	Năm kế toán kết thúc ngày 31/12/2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	72.274.190.149	79.179.128.817
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	(7.889.279.474)	(29.312.944.014)
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.315.572.504	1.822.957.195
Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp ĐHSX	1.121.100.000	1.023.900.000
Các khoản trích trước chưa đủ điều kiện	7.008.728.873	598.174.042
Các khoản phạt thuế và nộp phạt khác	185.743.631	200.883.153
- Các khoản điều chỉnh giảm	16.204.851.978	31.135.901.209
Cổ tức nhận được	180.000.000	252.000.000
Lợi nhuận hoãn lại	258.637.650	166.380.986
Lãi trong công ty liên kết	17.955.287.102	30.780.607.134
Điều chỉnh dự phòng đã trích lập	(2.189.072.774)	(63.086.911)
Tổng thu nhập chịu thuế	64.384.910.675	49.866.184.803
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	12.878.836.680	9.973.236.959
Thuế TNDN được miễn giảm	444.982.375	2.991.971.087
- Thuế TNDN được miễn, giảm	444.982.375	2.991.971.087
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.433.854.305	6.981.265.872
- Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	12.433.854.305	6.981.265.872
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.714.287.041)	(56.226.795)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	61.554.622.885	72.254.089.740
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	9.291.785.659	4.710.212.858
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	52.262.837.226	67.543.876.882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

41. THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

41.1 Bên liên quan

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

41.2 Các khoản chi cho các nhân sự chủ chốt

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 VND
Tiền lương và thưởng	6.363.299.805	8.952.268.884
TỔNG CỘNG	6.363.299.805	8.952.268.884

41.3 Mua bán hàng hóa

Mua, bán hàng	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	26.916.071.041	29.171.638.323
Công ty CP XD & ĐT Phát triển Hạ tầng	439.592.909	210.664.000
Công ty CP Frit Huế	732.833.073	2.774.557.294
Công ty cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	3.786.555.830	23.150.062.311
Công ty cổ phần KT & XD searefico	5.971.465.060	-
TỔNG CỘNG	37.846.517.913	55.306.921.928

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, 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

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 Bê tông và Xây dựng	2.592.000.000	2.592.000.000
Công ty CP Men Frit Huế	13.111.770.000	5.244.708.000
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	198.000.000	247.500.000
TỔNG CỘNG	15.901.770.000	8.084.208.000

Chi trả 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 Bê tông và Xây dựng	1.260.000.000	756.000.000
Công ty cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	10.291.050.000	8.232.840.000
TỔNG CỘNG	11.551.050.000	8.988.840.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

41.4 Số dư với các bên liên quan

Phải thu khách hàng	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	3.554.845.376	2.190.975.756
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	5.019.707.215	5.214.506.597
Công ty cổ phần KT & XD searefico	2.608.929.068	-
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	1.441.571.173	1.073.884.173
Công ty Cổ phần Kinh Doanh nhà	-	150.152.600
Công ty CP Men Frit Huế	112.020.000	-
TỔNG CỘNG	12.737.072.832	8.629.519.126

Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Công ty CP Frit Huế	1.374.400	43.104.748
TỔNG CỘNG	1.374.400	43.104.748

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 Xây dựng & Đầu tư PTHT	437.324.000	631.992.000
TỔNG CỘNG	437.324.000	631.992.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2021	31/12/2020
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	8.516.270.500	10.025.511.000
Công ty CP Kinh doanh Nhà	845.455.380	845.455.380
Công ty CP Xây dựng & ĐT PTHT	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	11.872.069.666	13.381.310.166

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 31/12/2021				
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ VND	Cho thuê bất động sản VND	Tổng cộng VND	
Doanh thu	126.623.814.453	246.442.305.834	54.235.141.476	18.137.435.835	445.438.697.598	
Giá vốn	122.375.195.245	185.206.652.509	26.864.920.084	4.529.602.825	338.976.370.663	
Lợi nhuận gộp	4.248.619.208	61.235.653.325	27.370.221.392	13.607.833.010	106.462.326.935	
		Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2020				
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ VND	Cho thuê bất động sản VND	Tổng cộng VND	
Doanh thu	193.688.081.874	191.427.050.943	53.853.960.528	17.124.321.604	456.093.414.949	
Giá vốn	178.531.122.531	152.138.982.736	28.317.475.508	4.907.106.416	363.894.687.191	
Lợi nhuận gộp	15.156.959.343	39.288.068.207	25.536.485.020	12.217.215.188	92.198.727.758	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

43. ẢNH HƯỞNG CỦA VIRUS COVID-19

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

Tổng giám đốc



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