

Số: 03/CBTT-XL

Tp. Huế, ngày 17 tháng 01 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

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

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

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính (hợp nhất) quý 4 năm 2022.

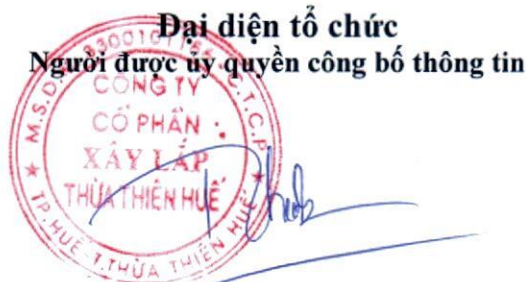
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty tại
đường dẫn: <http://xaylaphue.com.vn> => *Quan hệ cổ đông* => *Tin dành cho Cổ đông*.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm
2022.

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



NGUYỄN THỊ KIM PHỤNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP

THỪA THIÊN HUẾ

Báo cáo tài chính hợp nhất

(Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022)



MỤC LỤC	Trang
• Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
• Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
• Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	5
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
• Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 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 11 ngày 18 tháng 11 năm 202.

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

**Người đại diện
theo pháp luật**

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

Trụ sở chính

Số 72, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Vĩ Dạ,
Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Xây lắp 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 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính 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 2022. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Quý Định

Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, nước CHXHCN Việt Nam

Ngày 16 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	31/12/2021
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		464.462.109.870	430.370.617.029
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	81.911.793.823	87.980.574.882
1. Tiền	111		21.376.793.823	15.661.042.590
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.535.000.000	72.319.532.292
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		149.875.000.000	95.575.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	149.875.000.000	95.575.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		67.139.762.026	75.975.116.489
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	91.641.944.726	93.425.055.195
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.073.342.396	5.685.292.284
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.284.456.068	1.483.588.448
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	17.894.139.115	16.503.264.398
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137	10	(46.754.120.279)	(41.122.083.836)
III. Hàng tồn kho	140	11	154.956.433.058	155.790.679.858
1. Hàng tồn kho	141		155.267.034.012	156.075.498.491
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	11	(310.600.954)	(284.818.633)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.579.120.963	15.049.245.800
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	496.341.885	1.503.192.532
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.082.779.078	4.464.554.168
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	13	9.000.000.000	9.081.499.100
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		377.358.734.958	361.502.580.904
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		725.667.311	2.483.738.020
1. Phải thu dài hạn khác	216	14	725.667.311	2.483.738.020
II. Tài sản cố định	220		88.983.294.742	80.599.493.855
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	86.860.590.839	78.229.479.276
- Nguyên giá	222		298.674.373.058	276.327.384.796
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(211.813.782.219)	(198.097.905.520)
2. Tài sản cố định vô hình	227	16	2.122.703.903	2.370.014.579
- Nguyên giá	228		5.439.831.562	5.439.831.562
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.317.127.659)	(3.069.816.983)
III. Bất động sản đầu tư	230	17	35.176.456.349	37.572.247.227
- Nguyên giá	231		83.283.342.824	82.601.313.731
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(48.106.886.475)	(45.029.066.504)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		70.373.859.668	60.611.763.191
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	70.373.859.668	60.611.763.191
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	19	154.459.570.937	151.936.955.157
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		153.336.997.247	150.814.381.467
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.122.573.690	1.122.573.690

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

VI. Tài sản dài hạn khác	260		27.639.885.951	28.298.383.454
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	20	24.686.686.201	25.879.724.977
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		2.953.199.750	2.418.658.477
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		841.820.844.828	791.873.197.933

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		306.425.819.247	309.671.038.516
I. Nợ ngắn hạn	310		200.993.903.801	230.684.291.171
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	46.565.231.891	76.485.293.522
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	47.616.783.512	40.728.266.928
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	6.449.481.101	6.774.566.424
4. Phải trả người lao động	314		18.523.878.805	21.470.286.461
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		223.257.563	882.843.449
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	27	3.761.727.593	3.607.517.001
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	53.843.871.607	54.156.042.651
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	7.105.072.073	12.549.107.142
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	8.647.758.649	6.257.583.620
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		8.256.841.007	7.772.783.973
II. Nợ dài hạn	330		105.431.915.446	78.986.747.345
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	27	64.414.491.771	63.499.418.978
2. Phải trả dài hạn khác	337		5.050.114.538	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	23.952.520.576	3.017.013.100
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.831.516.200	1.948.839.072
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	29	10.183.272.361	10.521.476.195
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		535.395.025.581	482.202.159.417
I. Vốn chủ sở hữu	410	30	535.395.025.581	482.202.159.417
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		228.683.950.000	190.573.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		228.683.950.000	190.573.160.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		13.902.280.000	9.168.780.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.759.244.002	33.141.869.923
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		214.629.023.838	209.890.232.675
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	421a		159.519.400.698	156.034.330.062
- Lợi nhuận ST chưa phân phối của năm nay	421b		55.109.623.140	53.855.902.613
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		43.420.527.741	39.428.116.819
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		841.820.844.828	791.873.197.933



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người lập / Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4	Quý 4	Năm tài chính kết	Năm tài chính kết
			năm 2022	năm 2021	thúc ngày 31/12/2022	thúc ngày 31/12/2021
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31	107.571.910.538	103.683.289.219	425.266.006.814	445.487.535.140
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	31	(96.798.151)	(40.397.542)	(981.249.701)	(48.837.542)
10	3. Doanh thu thuần	31	107.475.112.387	103.642.891.677	424.284.757.113	445.438.697.598
11	4. Giá vốn hàng bán	32	(81.825.817.486)	(85.960.788.986)	(312.086.282.523)	(338.987.943.179)
20	5. Lợi nhuận gộp		25.649.294.901	17.682.102.691	112.198.474.590	106.450.754.419
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	33	2.924.929.827	1.966.731.197	8.654.337.105	7.481.785.852
22	7. Chi phí tài chính	34	(469.110.110)	(191.900.520)	(1.751.054.290)	(801.426.630)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(469.110.110)	(164.658.085)	(1.539.161.226)	(745.248.885)
24	8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		3.175.106.844	2.759.117.914	13.130.177.780	19.552.418.757
25	9. Chi phí bán hàng	35	(1.760.450.489)	(1.622.488.957)	(8.614.443.537)	(9.788.816.461)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	36	(18.872.699.501)	(11.590.619.431)	(47.815.400.565)	(52.568.918.362)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh		10.647.071.472	9.002.942.894	75.802.091.083	70.325.797.575
31	12. Thu nhập khác	37	901.934.993	2.389.953.991	4.145.179.854	6.477.947.182
32	13. Chi phí khác	38	(641.062.453)	(589.898.656)	(2.725.592.304)	(2.943.995.469)
40	14. Lợi nhuận khác		260.872.540	1.800.055.335	1.419.587.550	3.533.951.713
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40	10.907.944.012	10.802.998.229	77.221.678.633	73.859.749.288
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	40	(2.287.682.134)	(268.888.106)	(14.237.965.644)	(12.430.243.681)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	40	666.926.098	(833.609.346)	651.864.145	1.712.990.919
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		9.287.187.976	9.700.500.777	63.635.577.134	63.142.496.526
61	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		8.509.111.917	8.657.443.498	55.109.623.140	53.855.902.613
62	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm		778.076.059	1.043.057.279	8.525.953.994	9.286.593.913
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30.5			2.182	2.637



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
		VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	77.221.678.633	73.859.749.288
Điều chỉnh cho các khoản:			
2. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	17.495.482.340	19.140.986.315
3. Các khoản dự phòng	03	7.709.789.959	9.657.504.225
4. Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(21.784.514.885)	(27.616.389.335)
5. Chi phí lãi vay	06	1.539.161.226	745.248.885
7. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	82.181.597.273	75.787.099.378
6. Tăng/(giảm) các khoản phải thu	09	9.332.172.705	28.335.097.939
7. Tăng hàng tồn kho	10	808.464.479	(14.657.685.171)
8. Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(19.436.455.900)	27.184.447.463
9. Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	2.199.889.423	(1.174.562.042)
10. Tiền lãi vay đã trả	14	(1.539.161.226)	(745.248.885)
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.181.186.508)	(11.666.226.234)
12. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(12.340.518.395)	(6.801.683.179)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	49.024.801.851	96.261.239.269
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(34.153.098.612)	(41.845.126.256)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	-	372.727.273
3. Chi cho vay	23	(259.250.000.000)	(167.250.000.000)
4. Thu hồi cho vay	24	204.950.000.000	185.078.358.904
5. Thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	18.839.811.845	23.681.584.129
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(69.613.286.767)	37.544.050
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Thu từ vay ngắn hạn	33	58.875.312.479	81.439.386.586
2. Chi trả nợ gốc vay	34	(43.383.840.072)	(105.014.657.093)
3. Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	36	(971.768.550)	(26.433.847.875)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	40	14.519.703.857	(50.009.118.382)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	<u>(6.068.781.059)</u>	<u>46.289.664.937</u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	<u>87.980.574.882</u>	<u>41.690.909.945</u>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	<u>81.911.793.823</u>	<u>87.980.574.882</u>



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 16 tháng 01 năm 2023

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 11 ngày 18 tháng 11 năm 2022 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 2022, Nhóm Công ty có 1.337 nhân viên bao gồm 408 nhân viên thuê ngoài (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.232 nhân viên bao gồm 426 nhân viên thuê ngoài).

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm.

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 năm.

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 năm.

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm. 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 quý. 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 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

(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 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.

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 quý 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 quý (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 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.

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 kế 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 tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối 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 hợp nhất năm 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 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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 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 năm.

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 năm. 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 năm 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 năm 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 tài chính này và khoản dự phòng phải trả 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.

3.15 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa tháng lương bình quân cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất này.

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

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

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

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

3.17 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê bất động sản đầu tư và hạ tầng. Nhóm Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Nhóm Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm 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 năm 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 năm khi đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng phải đảm bảo đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

Thu nhập từ cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

3.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với giá trị quyết toán của công trình, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá 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 năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và chi phí khác.

3.24 Chi phí bán hàng

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

3.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Nhóm Công ty.

3.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của kỳ hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một năm khác.

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

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

3.27 Các bên liên quan

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

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

3.28 Báo cáo bộ phận

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

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

3.29 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất năm 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

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)

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 kỳ kế toán.

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

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	262.516.392	219.149.254
Tiền gửi ngân hàng (*)	21.114.277.431	15.441.893.336
Các khoản tương đương tiền (**)	60.535.000.000	72.319.532.292
TỔNG CỘNG	81.911.793.823	87.980.574.882

(*) 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 4,0% đến 4,2%.

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi kỳ hạn	<u>149.875.000.000</u>	<u>149.875.000.000</u>	<u>95.575.000.000</u>	<u>95.575.000.000</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

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	89.371.661.053	88.316.618.646
<i>Trong đó</i>		
Công ty CP Đầu tư Sao Phương Nam	6.970.883.298	6.705.031.476
Công ty Scavi Huế	6.407.827.197	1.605.952.213
Công ty CP Du lịch Xanh Huế VNECO	4.985.515.200	2.543.626.100
Công ty CP Đầu tư IMG Huế	4.964.852.534	2.198.823.485
Công an Cổ phần Đầu tư Sunrise	4.671.582.000	5.171.582.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi	4.452.781.696	4.452.781.696
Công ty CP Kỹ nghệ Lạnh	4.122.061.600	5.019.707.215
Công ty CP Apec Land Huế	3.788.076.619	1.287.353.228
Công ty TNHH MTV Tôn Đông Á	2.487.979.362	6.573.462.940
Phải thu khác	46.520.101.547	52.758.298.293
Phải thu bên liên quan	2.270.283.673	5.108.436.549
TỔNG CỘNG	<u>91.641.944.726</u>	<u>93.425.055.195</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(46.754.120.279)	(41.122.083.836)
Giá trị thuần	<u>44.887.824.447</u>	<u>52.302.971.359</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

7. TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Trả trước cho người bán	3.072.874.626	5.685.292.284
Trong đó		
Công ty TNHH Xây dựng Thuận Đức	178.745.000	-
Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
Trả trước khác	1.335.431.626	4.126.594.284
Trả trước cho các bên liên quan	467.770	-
TỔNG CỘNG	3.073.342.396	5.685.292.284

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Cho vay các bên liên quan	1.284.456.068	1.483.588.448
TỔNG CỘNG	1.284.456.068	1.483.588.448

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí đền bù (DA Biệt thự Thủy Trường)	8.578.450.000	8.578.450.000
Chi phí giải phòng MB Khu CN Phú Bài IV	2.044.632.000	-
Lãi dự thu	1.559.032.126	1.136.944.866
Phải thu người tiền nhiệm	3.997.390.114	3.997.390.114
Các khoản khác	1.277.310.875	2.353.155.418
Các bên liên quan	437.324.000	437.324.000
TỔNG CỘNG	17.894.139.115	16.503.264.398

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 31/12/2022	Giá trị gốc	Giá trị có thẻ 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 12 năm
Công ty CP ĐT Sao Phương Nam	6.970.883.298	-	6.970.883.298	Trên 6 năm
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi	4.452.781.696	-	4.452.781.696	Trên 6 năm
Công ty TNHH KN Cam Ranh	2.285.101.144	-	3.283.280.720	Trên 3 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	4.671.582.000	-	4.671.582.000	Trên 3 năm
Công ty cổ phần Ariyana Vỹ Dạ	2.992.715.315	-	2.992.715.315	Trên 1 năm
Khác	25.068.636.434	2.114.617.608	22.954.018.826	Trên 1 năm
Cộng	48.868.737.887	2.114.617.608	46.754.120.279	

Tại ngày 31/12/2021	Giá trị gốc	Giá trị có thẻ 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	

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

	Năm tài chính kết thức ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thức ngày 31/12/2021
	VND	VND
Số dư đầu năm	41.122.083.836	30.596.638.690
Trích lập	5.632.036.443	10.525.445.146
Số dư cuối năm	46.754.120.279	41.122.083.836

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

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	28.374.231.628	31.493.289.551
Công cụ, dụng cụ	1.290.321.216	1.390.312.188
Chi phí SXKD dở dang	90.405.794.751	94.396.537.402
Thành phẩm	31.092.530.068	26.522.966.531
Hàng hóa	4.104.156.349	2.272.392.819
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(310.600.954)	(284.818.633)
TỔNG CỘNG	154.956.433.058	155.790.679.858

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	412.147.812	1.416.008.193
Chi phí ngắn hạn khác chờ phân bổ	84.194.073	87.184.339
TỔNG CỘNG	496.341.885	1.503.192.532

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.658.711
Các khoản lệ phí và thuế khác	9.000.000.000	9.068.840.389
Cộng	9.000.000.000	9.081.499.100

14. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Ký quỹ	725.667.311	2.483.738.020
Cộng	725.667.311	2.483.738.020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tài truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Ngày 01/01/2022	176.136.596.842	75.422.141.673	23.120.686.085	1.647.960.196	276.327.384.796
Mua sắm trong kỳ	-	2.681.312.326	129.418.000	-	2.810.730.326
Đ/tư XDCB h/thành	20.898.242.716	-	-	-	20.898.242.716
Thanh lý trong kỳ	1.186.946.144	40.440.000	134.598.636	-	1.361.984.780
Tại ngày 31/12/2022	195.847.893.414	78.063.013.999	23.115.505.449	1.647.960.196	298.674.373.058
Khấu hao					
Ngày 01/01/2022	124.788.039.204	53.863.233.822	17.848.900.934	1.597.731.560	198.097.905.520
Khấu hao trong kỳ	7.896.002.371	5.154.764.063	1.080.623.987	38.961.272	14.170.351.693
Thanh lý trong kỳ	-	-	454.474.994	-	454.474.994
Tại ngày 31/12/2022	132.684.041.575	59.017.997.885	18.475.049.927	1.636.692.832	211.813.782.219
Giá trị còn lại					
Ngày 01/01/2022	51.348.557.638	21.558.907.851	5.271.785.151	50.228.636	78.229.479.276
Tại ngày 31/12/2022	63.163.851.839	19.045.016.114	4.640.455.522	11.267.364	86.860.590.839

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 01/01/2022	4.405.301.562	342.530.000	692.000.000	5.439.831.562
Tại ngày 31/12/2022	4.405.301.562	342.530.000	692.000.000	5.439.831.562
Khấu hao				
Tại ngày 01/01/2022	2.377.816.983	-	692.000.000	3.069.816.983
Khấu hao trong kỳ	247.310.676	-	-	247.310.676
Tại ngày 31/12/2022	2.625.127.659	-	692.000.000	3.317.127.659
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	2.027.484.579	342.530.000	-	2.370.014.579
Tại ngày 31/12/2022	1.780.173.903	342.530.000	-	2.122.703.903

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	28 Lý Thường Kiệt, TP. Huế	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
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2022	50.306.749.278	21.348.424.513	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.601.313.731
Mua sắm trong kỳ	444.578.183	237.450.910	-	-	-	682.029.093
Tại ngày 31/12/2022	50.751.327.461	21.585.875.423	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	83.283.342.824
Khấu hao						
Tại ngày 01/01/2022	25.569.869.328	11.842.321.851	3.100.798.624	4.113.970.037	402.106.664	45.029.066.504
Khấu hao trong kỳ	1.889.036.364	796.960.939	159.819.600	203.811.168	28.191.900	3.077.819.971
Điều chuyển nội bộ	360.549.855	-	-	(360.549.855)	-	-
Tại ngày 31/12/2022	27.819.455.547	12.639.282.790	3.260.618.224	3.957.231.350	430.298.564	48.106.886.475
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2022	24.736.879.950	9.506.102.662	1.030.877.758	1.992.974.519	305.412.338	37.572.247.227
Tại ngày 31/12/2022	22.931.871.914	8.946.592.633	871.058.158	2.149.713.206	277.220.438	35.176.456.349

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

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Siêu thị Trần Hưng Đạo	45.091.000	45.091.000
Khu công nghiệp Phú Bài GD 4	69.704.329.438	47.643.802.354
Nhà xưởng xây sẵn	-	12.105.823.411
Các công trình khác	624.439.230	817.046.426
TỔNG CỘNG	70.373.859.668	60.611.763.191

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu
Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	48,00%	864.000
- 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	29,137%	5.244.708
- Công ty CP XD & ĐTPHT	30,00%	247.500	30,00%	247.500
Đầu tư dài hạn khác				
- Công ty CP Long Thọ	3,84%	36.000	3,84%	36.000
TỔNG CỘNG				
		1.122.573.690		1.122.573.690
		1.122.573.690		1.122.573.690
		154.459.570.937		151.936.955.157
				150.814.381.467
				20.176.122.879
				-
				127.558.030.260
				3.080.228.328

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

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Tiền thuê đất khu công nghiệp	8.197.487.687	8.510.767.475
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	8.451.386.934	8.506.893.186
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	4.393.374.029	2.779.658.587
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.001.921.704	3.217.771.102
Chi phí trả trước dài hạn khác	642.515.847	2.864.634.627
TỔNG CỘNG	24.686.686.201	25.879.724.977

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Phải trả người bán	36.474.626.739	64.613.223.856
Phải trả các bên liên quan	10.090.605.152	11.872.069.666
TỔNG CỘNG	46.565.231.891	76.485.293.522

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	47.616.783.512	40.728.266.928
<i>Trong đó</i>		
Công ty cổ phần Dệt may Huế	9.818.820.000	-
Tập đoàn dệt may Việt Nam	4.506.406.250	-
Công ty Cổ phần Vinatex Phú Hưng	3.978.922.560	-
Công ty Cổ phần Sợi Phú Bài	3.565.500.000	372.000.000
Trường trung cấp công nghệ số 10	2.637.610.800	-
Khách hàng Noble House Home	1.042.527.053	5.971.141.779
Eurofar	3.120.531.248	-
Khác	18.946.465.601	34.385.125.149
TỔNG CỘNG	47.616.783.512	40.728.266.928

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)

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2022	Số phải nộp	Cán trừ	Số đã nộp	Tại ngày 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.074.926.872	32.749.323.106	(11.578.056.596)	(22.609.231.513)	1.636.961.869
Thuế TNDN	2.347.024.056	14.261.095.944	(13.068.541)	(12.181.186.508)	4.413.864.951
Thuế thu nhập cá nhân	296.632.490	1.398.272.589	-	(1.610.480.439)	84.424.640
Thuế tài nguyên	297.978.059	2.756.939.774	-	(2.862.030.432)	192.887.401
Các loại thuế khác	765.143.147	8.831.808.733	(175.959.324)	(9.299.650.316)	121.342.240
	6.781.704.624	59.997.440.146	(11.767.084.461)	(48.562.579.208)	6.449.481.101

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.524.274.384	1.387.425.365
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp	-	47.488.307
Ban quản lý dự án	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả đặt cọc thuê văn phòng	2.915.851.870	2.398.136.450
Các đội xây dựng	3.127.258.271	2.963.368.792
Cổ tức phải trả	1.152.646.950	2.124.415.500
Các đối tượng phải trả khác	3.394.542.901	3.505.911.006
TỔNG CỘNG	53.843.871.607	54.156.042.651

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

25. VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2022	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng ngoại thương	8.788.097.390	23.856.791.593	(29.479.241.071)	3.165.647.912
Vay ngân hàng BIDV	2.956.420.352	10.336.867.616	(10.817.697.634)	2.475.590.334
Vay ngân hàng Quân đội	-	1.185.471.994	(752.287.567)	433.184.427
Vay dài hạn đến hạn trả	804.589.400	1.030.649.400	(804.589.400)	1.030.649.400
	12.549.107.142	36.409.780.603	(41.853.815.672)	7.105.072.073

26. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Dự phòng bảo hành xây lắp	8.568.101.684	5.426.953.361
Dự phòng bảo hành hàng hóa	31.896.350	830.630.259
Dự phòng khác	47.760.615	-
TỔNG CỘNG	8.647.758.649	6.257.583.620

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)

27. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	2.979.233.397	2.937.176.202
Thu trước tiền cho thuê văn phòng	782.494.196	670.340.799
TỔNG CỘNG	3.761.727.593	3.607.517.001
b. Dài hạn		
Ứng trước tiền cho thuê đất	3.571.420.627	4.043.208.630
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	59.643.071.144	59.456.210.348
Ứng trước tiền chia cổ tức	1.200.000.000	-
TỔNG CỘNG	64.414.491.771	63.499.418.978

28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2022	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng ngoại thương	3.017.013.100	11.144.903.836	(1.530.024.400)	12.631.892.536
Vay Quỹ đầu tư Phát triển	-	11.320.628.040	-	11.320.628.040
	3.017.013.100	22.465.531.876	(1.530.024.400)	23.952.520.576

29. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
5% DT chờ quyết toán các CT vốn NSNN	4.606.641.400	4.606.641.400
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.576.630.961	5.914.834.795
TỔNG CỘNG	10.183.272.361	10.521.476.195

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	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
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 tăng trong năm	-	-	-	53.855.902.616	53.855.902.616
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(28.585.957.632)	(28.585.957.632)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	10.398.562.504	(10.398.562.504)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.972.411.527)	(5.972.411.527)
Khác	-	-	-	332.988.368	332.988.368
Ngày 31/12/2021	190.573.160.000	9.168.780.000	33.141.869.923	209.890.232.678	442.774.042.601
Ngày 01/01/2022	190.573.160.000	9.168.780.000	33.141.869.923	209.890.232.678	442.774.042.601
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	55.109.623.140	55.109.623.140
Vốn tăng trong kỳ	38.110.790.000	-	(9.524.820.000)	(28.585.970.000)	-
Tăng khác	-	4.733.500.000	(4.733.500.000)	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	15.875.694.079	(15.875.694.079)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.886.447.431)	(5.886.447.431)
Giảm truy thu thuế các năm trước	-	-	-	(22.720.470)	(22.720.470)
Ngày 31/12/2022	228.683.950.000	13.902.280.000	34.759.244.002	214.629.023.838	491.974.497.840

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

	31/12/2022	31/12/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký	22.868.395	19.057.316
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	22.868.395	19.057.316
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	22.868.395	19.057.316

30.3 Chi tiết vốn góp của cổ đông

	31/12/2022		31/12/2021	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	-	-	6.860.634	36,00
Bà Nguyễn Thị Phương Hoa	4.872.914	21,31	-	-
Công ty CP PT nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	4.267.499	18,66	756.250	3,97
Công đoàn	1.085.369	4,75	895.694	4,70
Cổ đông khác	12.642.613	55,28	10.544.738	55,33
	22.868.395	100,00	19.057.316	100,00

30.4 Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông	Vốn cổ phần
		VND	
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2021	19.057.316	19.057.316	190.573.160.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	19.057.316	19.057.316	190.573.160.000
Cổ phiếu phát hành thêm	3.811.079	3.811.079	38.110.790.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	22.868.395	22.868.395	228.683.950.000

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 tài chính kết thức ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thức ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	55.109.623.140	53.855.902.613
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(5.200.000.000)	(3.600.000.000)
	49.909.623.140	50.255.902.613
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	22.868.395	19.057.316
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	2.182	2.637

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

	Năm tài chính kết thức ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thức ngày 31/12/2021
	VND	VND
Tổng doanh thu	425.242.534.596	445.487.535.140
- Doanh thu bán hàng hóa	219.769.179.280	242.194.435.806
- Doanh thu xây lắp	128.917.209.264	120.840.497.970
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng	55.737.331.537	64.315.165.529
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	20.818.814.515	18.137.435.835
Các khoản giảm trừ doanh thu	981.249.701	48.837.542
+ Giảm giá dịch vụ xây lắp	58.126.237	12.672.727
+ Hàng hóa bị trả lại	880.451.550	-
+ Giảm giá kinh doanh hạ tầng	38.671.914	36.164.815
+ Giảm giá cho thuê văn phòng	4.000.000	-
DT thuần về bán hàng và cung cấp DV	424.261.284.895	445.438.697.598
- Doanh thu bán hàng hóa	218.888.727.730	242.194.435.806
- Doanh thu xây lắp	128.859.083.027	120.827.825.243
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng	55.698.659.623	64.279.000.714
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	20.814.814.515	18.137.435.835

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 tài chính kết thức ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thức ngày 31/12/2021
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	164.379.629.026	181.017.471.448
Giá vốn xây lắp	120.418.658.999	109.171.302.128
Giá vốn kinh doanh hạ tầng	23.046.334.479	44.269.566.778
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.218.187.801	4.529.602.825
TỔNG CỘNG	312.062.810.305	338.987.943.179

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thức ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thức ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.090.969.597	7.090.884.562
Lãi cho vay vốn, lãi chậm trả	188.831.702	194.764.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	180.000.000	180.000.000
Khác	194.535.806	16.137.290
TỔNG CỘNG	8.654.337.105	7.481.785.852

34. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thức ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thức ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.539.161.226	745.248.885
Khác	211.893.064	56.177.745
TỔNG CỘNG	1.751.054.290	801.426.630

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 tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.625.124.268	3.777.499.872
Chi phí nhân viên	2.587.197.634	3.840.568.732
Chi phí khác	1.402.121.635	2.170.747.857
TỔNG CỘNG	8.614.443.537	9.788.816.461

36. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên	27.963.127.690	25.906.512.251
Trích/hoàn nhập quỹ trợ cấp thôi việc	(362.925.000)	1.026.654.178
Chi phí khấu hao	1.261.402.502	3.956.881.812
Trích/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	5.652.036.443	11.026.214.126
Chi phí khác	13.301.758.930	10.652.655.995
TỔNG CỘNG	47.815.400.565	52.568.918.362

37. THU NHẬP KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng BHXH	849.206.361	1.341.299.273
Sử dụng điện tử hoạt động thuê văn phòng	2.358.467.432	2.574.182.841
Thanh lý tài sản cố định	822.490.214	89.392.449
Thu nhập khác	115.015.847	2.473.072.619
TỔNG CỘNG	4.145.179.854	6.477.947.182

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 tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	185.000.000	-
Chi phí sử dụng điện tử cho thuê VP	2.358.467.432	2.574.182.841
Các khoản thuế truy thu, nộp phạt hành chính	84.707.356	108.006.699
Chi phí khác	97.417.516	261.805.929
TỔNG CỘNG	2.725.592.304	2.943.995.469

39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	157.093.083.311	170.290.807.065
Chi phí nhân công	118.585.568.147	125.805.824.722
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.495.482.340	19.140.986.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.113.383.911	48.626.402.281
Chi phí khác bằng tiền	47.731.936.910	51.117.931.786
TỔNG CỘNG	386.019.454.619	414.981.952.169

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 tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	77.221.678.633	73.859.749.288
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	(8.430.273.741)	(7.630.641.824)
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.777.463.829	8.315.572.504
Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp ĐHSX	1.362.000.000	1.121.100.000
Phạt vi phạm hợp đồng	185.000.000	-
Trích trợ cấp thôi việc	750.000	-
Nợ khó đòi chưa đủ điều kiện	3.022.234.348	7.008.728.873
Phí cải tạo môi trường	135.545.435	-
Các khoản phạt thuế và nộp phạt khác	71.934.046	185.743.631
- Các khoản điều chỉnh giảm	13.207.737.570	15.946.214.328
Cổ tức nhận được	180.000.000	180.000.000
Trợ cấp thôi việc đủ điều kiện	484.174.150	258.637.650
Lãi trong công ty liên kết	13.130.177.780	17.955.287.102
Điều chỉnh dự phòng đã trích lập	(586.614.360)	(2.189.072.774)
Tổng thu nhập chịu thuế	68.791.404.892	66.229.107.464
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	14.237.965.645	13.245.821.493
Thuế TNDN được miễn giảm	-	815.577.812
Thuế TNDN được miễn, giảm theo NĐ	-	815.577.812
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.237.965.645	12.430.243.681
Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	14.237.965.645	12.430.243.681
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(651.864.145)	(1.712.990.919)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	63.635.577.133	63.142.496.526
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	8.525.953.994	9.286.593.913
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	55.109.623.140	53.855.902.613

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

41.2 Các khoản chi cho các nhân sự chủ chốt

TT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	Năm tài chính kết thúc 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc 31/12/2021
			Lương, thưởng	Lương, thưởng
1	Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	136.000.000	120.000.000
2	Lê Quý Định	P.CTHĐQT kiêm TGD	757.200.000	712.240.000
3	Trần Sỹ Chương	Thành viên HĐQT	120.000.000	50.000.000
4	Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT	80.000.000	-
5	Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT	80.000.000	-
6	Lê Tấn Phước	Nguyên CT HĐQT	48.000.000	122.000.000
7	Nguyễn Thị Thanh Hương	Nguyên TV HĐQT	40.000.000	120.000.000
8	Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng BKS	238.686.000	206.400.000
9	Dương Thị Ngọc	Thành viên BKS	60.000.000	40.000.000
10	Mai Thị Tuyết Lan	Thành viên BKS	40.000.000	-
11	Lê Văn tài	Thành viên BKS, nguyên GĐTC	153.200.000	339.600.000
12	Lê Đình Nam	Thành viên BKS	76.000.000	-
13	Phan Thành Long	Nguyên Trưởng BKS	32.000.000	64.000.000
14	Nguyễn Châu Trân	Nguyên Thành viên BKS	20.000.000	60.000.000
15	Trần Hữu Vinh	Nguyên Thành viên BKS	74.000.000	222.000.000
	Ngô Hữu Quý	Nguyên Tổng giám đốc		212.500.000
16	Nguyễn văn Quý	Giám đốc	339.600.000	339.600.000
17	Phan Văn Giáo	Giám đốc	110.880.000	182.787.000
18	Phạm Trường Lâm	Giám đốc	196.510.240	292.153.680
19	Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	219.276.000	126.300.000
20	Lê Thị Khánh Vân	GĐ TC kiêm KTT	324.160.000	286.980.000
	Tổng cộng		3.145.512.240	3.496.560.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

41.3 Mua bán hàng hóa

Mua, bán hàng	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
	VND	VND
Mua hàng		
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	16.631.939.545	15.645.793.164
Công ty CP Frit Huế	874.532.230	12.583.531.362
Công ty cổ phần XD & ĐT PT Hạ tầng	-	439.592.909
Cộng	17.506.471.775	28.668.917.435
Bán hàng		
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	18.179.043.098	3.046.301.806
Công ty cổ phần Frit Huế	1.712.320.670	2.649.896.874
Cộng	19.891.363.768	5.696.198.680
TỔNG CỘNG	37.397.835.543	28.668.917.435

Lãi vay vốn	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh Nhà	101.824.000	106.521.000
TỔNG CỘNG	101.824.000	106.521.000

Nhận cổ tức	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	2.592.000.000	2.592.000.000
Công ty CP Men Frit Huế	7.867.062.000	13.111.770.000
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PHTT	148.500.000	198.000.000
TỔNG CỘNG	10.607.562.000	15.901.770.000

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)

Chi trả cổ tức	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	1.260.000.000	1.260.000.000
TỔNG CỘNG	1.260.000.000	1.260.000.000

41.4 Số dư với các bên liên quan

Phải thu khách hàng	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	1.221.749.500	3.554.845.376
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	1.073.884.173	1.441.571.173
Công ty CP Men Frit Huế	-	112.020.000
TỔNG CỘNG	2.295.633.673	5.108.436.549

Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/9/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Frit Huế	6.880.340	-
TỔNG CỘNG	6.880.340	-

Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh nhà	1.284.456.068	1.483.588.448
TỔNG CỘNG	1.284.456.068	1.483.588.448

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	437.324.000	437.324.000
TỔNG CỘNG	437.324.000	437.324.000

Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	7.034.164.771	8.516.270.500
Công ty CP Kinh doanh Nhà	544.499.000	845.455.380
Công ty CP Men Frit Huế	1.597.595	-
Công ty CP Xây dựng & ĐT PTHT	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	10.090.605.152	11.872.069.666

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022			
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản VND
Doanh thu	128.859.083.027	218.912.199.948	55.698.659.623	20.814.814.515
Giá vốn	120.418.658.999	164.403.101.244	23.046.334.479	4.218.187.801
Lợi nhuận gộp	8.440.424.028	54.509.098.704	32.652.325.144	16.596.626.714
				424.284.757.113
				312.086.282.523
				112.198.474.590

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021			
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản VND
Doanh thu	120.827.825.243	242.194.435.806	64.279.000.714	18.137.435.835
Giá vốn	109.171.302.128	181.017.471.448	44.269.566.778	4.529.602.825
Lợi nhuận gộp	11.656.523.115	61.176.964.358	20.009.433.936	13.607.833.010
				445.438.697.598
				338.987.943.179
				106.450.754.419

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. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) là số liệu trên Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam). Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) là số liệu trên Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).

44. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng giám đốc



Lê Quý Định

Huế, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người lập/Kế toán trưởng



Lê Thị Khánh Vân