

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP

THỪA THIÊN HUẾ

Báo cáo tài chính hợp nhất

(Từ ngày 01/01/2023 đến 30/9/2023)

MỤC LỤC

Trang

• Báo cáo của Hội đồng Quản trị	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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế và 7 Công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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 12 ngày 05 tháng 09 năm 2022.

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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (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 30 tháng 9 năm 2023 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 30 tháng 9 năm 2023. 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.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 30/9/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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.

Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT Công ty đã ủy quyền cho Ông Lê Quý Định – Phó Chủ tịch HĐQT phê duyệt Báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ – XL-HĐQT ngày 09 tháng 03 năm 2023.



Lê Quý Định
P.Chủ tịch HĐQT

Huế, ngày 18 tháng 10 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 9 năm 2023

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2023	31/12/2022
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		517.454.647.348	465.277.678.861
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	51.380.260.648	79.495.123.988
1. Tiền	111		8.680.260.648	21.450.123.988
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.700.000.000	58.045.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		222.775.000.000	152.365.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	222.775.000.000	152.365.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		80.323.328.680	68.433.811.241
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	93.321.064.867	92.147.241.331
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	6.700.503.974	3.066.220.196
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	7.834.772.068	1.284.456.068
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	21.192.717.837	17.972.301.248
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137	10	(49.372.794.193)	(46.903.471.729)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		647.064.127	867.064.127
III. Hàng tồn kho	140	11	151.945.239.055	154.404.054.489
1. Hàng tồn kho	141		152.259.830.852	154.718.646.286
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	11	(314.591.797)	(314.591.797)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.030.818.965	10.579.689.143
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	864.804.674	496.910.065
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		894.086.823	1.082.779.078
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	13	9.271.927.468	9.000.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		409.882.526.998	381.355.965.121
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.020.750.739	895.667.311
1. Phải thu dài hạn khác	216	14	1.020.750.739	895.667.311
II. Tài sản cố định	220		64.874.725.741	69.951.359.922
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	62.937.504.845	67.828.656.019
- Nguyên giá	222		284.224.142.168	279.253.733.413
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(221.286.637.323)	(211.425.077.394)
2. Tài sản cố định vô hình	227	16	1.937.220.896	2.122.703.903
- Nguyên giá	228		5.439.831.562	5.439.831.562
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.502.610.666)	(3.317.127.659)
III. Bất động sản đầu tư	230	17	51.430.248.798	53.961.632.584
- Nguyên giá	231		102.882.959.604	102.663.729.104
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(51.452.710.806)	(48.702.096.520)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		100.831.799.106	70.687.570.489
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	100.831.799.106	70.687.570.489
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	19	163.521.264.533	158.003.898.406
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		162.398.690.843	156.881.324.716
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.122.573.690	1.122.573.690

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2023

VI. Tài sản dài hạn khác	260		28.203.738.081	27.855.836.409
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	20	23.647.108.542	24.836.918.345
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.556.629.539	3.018.918.064
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		927.337.174.346	846.633.643.982

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2023 VND	31/12/2022 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		351.202.252.876	308.068.128.414
I. Nợ ngắn hạn	310		219.449.958.355	202.749.231.938
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	42.205.651.319	46.628.840.432
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	39.081.052.058	46.006.252.465
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	16.077.247.870	6.416.496.465
4. Phải trả người lao động	314		11.407.498.333	20.033.558.548
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		165.552.543	243.464.399
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	27	10.839.039.050	4.061.727.593
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	53.296.383.461	53.855.115.607
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	26.329.394.137	8.705.072.073
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	9.694.495.791	8.541.863.349
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.353.643.793	8.256.841.007
II. Nợ dài hạn	330		131.752.294.521	105.318.896.476
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	27	62.160.254.482	64.114.491.771
2. Phải trả dài hạn khác	337		20.961.845.568	6.837.845.568
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	36.669.788.066	22.352.520.576
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.831.516.200	1.831.516.200
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	29	10.128.890.205	10.182.522.361
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		576.134.921.470	538.565.515.568
I. Vốn chủ sở hữu	410	30	576.134.921.470	538.565.515.568
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		262.984.370.000	228.683.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		262.984.370.000	228.683.950.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		13.902.280.000	13.902.280.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		25.772.723.585	34.759.061.727
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		232.512.277.128	217.732.066.719
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	421a		186.144.324.101	159.542.447.186
- Lợi nhuận ST chưa phân phối của năm nay	421b		46.367.953.027	58.189.619.533
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		40.963.270.757	43.488.157.122
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		927.337.174.346	846.633.643.982



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

Người lập biểu

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 18 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023

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 3	Quý 3	Kỳ kế toán kết	Kỳ kế toán kết
			năm 2023	năm 2022	thúc ngày	thúc ngày
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31	80.813.306.798	113.209.618.633	254.669.999.198	317.694.096.276
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	31	149.074.905	-	(192.790.909)	(884.451.550)
10	3. Doanh thu thuần	31	80.962.381.703	113.209.618.633	254.477.208.289	316.809.644.726
11	4. Giá vốn hàng bán	32	(60.535.434.087)	(83.322.653.550)	(179.812.239.094)	(230.260.465.037)
20	5. Lợi nhuận gộp		20.426.947.616	29.886.965.083	74.664.969.195	86.549.179.689
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	33	4.346.568.267	2.051.758.976	12.579.326.413	5.729.407.278
22	7. Chi phí tài chính	34	(717.657.182)	(564.942.693)	(1.768.583.990)	(1.281.944.180)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(717.414.582)	(414.230.898)	(1.768.323.640)	(10.700.511.146)
24	8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		4.747.844.667	3.465.782.000	14.302.824.127	9.955.070.936
25	9. Chi phí bán hàng	35	(1.196.155.056)	(1.683.385.809)	(5.292.753.023)	(6.853.993.048)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	36	(9.375.760.437)	(12.390.127.844)	(35.489.908.274)	(28.942.701.064)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh		18.231.787.875	20.766.049.713	58.995.874.448	65.155.019.611
31	12. Thu nhập khác	37	1.809.618.497	1.374.214.538	3.012.069.502	3.243.244.861
32	13. Chi phí khác	38	(1.259.540.295)	(1.027.919.172)	(2.589.308.343)	(2.084.529.851)
40	14. Lợi nhuận khác		550.078.202	346.295.366	422.761.159	1.158.715.010
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40	18.781.866.077	21.112.345.079	59.418.635.607	66.313.734.621
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	40	(2.806.918.108)	(3.940.381.080)	(10.760.828.126)	(11.950.283.510)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	40	(182.755.811)	220.551.367	1.537.711.475	(15.061.953)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		15.792.192.158	17.392.515.366	50.195.518.956	54.348.389.158
61	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		15.157.373.917	15.790.731.603	46.367.953.027	46.600.511.223
62	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm		634.818.241	1.601.783.763	3.827.565.929	7.747.877.935
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30.5			1.657	2.298



Tổng giám đốc
Lê Quý Định

Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

Người lập biểu

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 18 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ kế toán kết thúc ngày	Kỳ kế toán kết thúc ngày
		30/9/2023	30/9/2022
		VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	59.418.635.607	66.313.734.721
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	12.797.657.222	13.086.923.773
- Các khoản dự phòng	03	3.568.322.750	4.368.854.242
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	241.100.995	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(26.640.789.195)	(15.684.478.214)
- Chi phí lãi vay	06	1.768.323.640	1.070.051.116
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	51.153.251.019	69.155.085.638
- Tăng/(giảm) các khoản phải thu	09	(14.567.158.544)	9.555.958.618
- Tăng hàng tồn kho	10	2.458.815.434	(9.965.737.483)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	1.674.980.808	(19.112.503.849)
- Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	821.915.194	1.099.580.884
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.768.323.640)	(1.070.051.116)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.804.932.307)	(5.751.633.555)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(5.824.454.682)	(9.917.989.527)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	28.144.093.282	33.992.709.610
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(35.333.867.872)	(24.592.144.376)
2. Chi cho vay	23	(216.400.000.000)	(165.690.000.000)
3. Thu hồi cho vay	24	145.990.000.000	148.400.000.000
4. Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	825.000.000	-
5. Thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	17.364.749.716	13.601.495.278
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(87.554.118.156)	(28.280.649.098)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Thu từ vay ngắn hạn	33	87.195.615.715	40.882.796.793
2. Chi trả nợ gốc vay	34	(55.254.026.161)	(26.997.151.178)
3. Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	36	(405.327.025)	(921.768.550)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	40	31.536.262.529	12.963.877.065

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023

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>(27.873.762.345)</u>	<u>18.675.937.577</u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	79.495.123.988	87.980.574.882
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(241.100.995)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	<u>51.380.260.648</u>	<u>106.656.512.459</u>



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 18 tháng 10 năm 2023

Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

Người lập biểu

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 12 ngày 05 tháng 09 năm 2023 do thay đổi vốn điều lệ.

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. Riêng đối với hoạt động xây lắp và hoạt động kinh doanh bất động sản thì chu kỳ kinh doanh có thể kéo dài quá 12 tháng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Nhóm Công ty có 1.216 nhân viên bao gồm 724 nhân viên thuê ngoài (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.256 nhân viên bao gồm 408 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 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 của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 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. 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 giữa niên độ. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

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

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

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu gồm các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá gốc của hàng hóa bất động sản để bán bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá gốc được xác định trên cơ sở sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.4 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Nhóm Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

3.5 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

3.6 Hợp đồng xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

3.7 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 – 30 năm
Máy móc thiết bị	3 – 20 năm
Phương tiện vận tải	3 – 13 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Quyền khai thác mỏ	15 – 20 năm
Phần mềm máy vi tính	1 – 5 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập khác hoặc chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 kỳ.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc 3 – 25 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 độ tới ngày đến hạn thanh toán.

3.12 Vay

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

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

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

3.13 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3.15 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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 tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Nhóm Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ báo cáo mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ Đông.

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

Nhóm Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST của Nhóm Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên của Nhóm Công ty.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng xây dựng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Nhóm Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các thanh toán khoản khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

Thu nhập từ cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

3.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với giá trị quyết toán của công trình, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

3.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

3.23 Chi phí tài chính

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

3.24 Chi phí bán hàng

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

3.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

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

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)

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 giữa niên độ 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.

3.29 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp 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 giữa niên độ của Nhóm Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	256.262.897	271.426.392
Tiền gửi ngân hàng (*)	8.423.997.751	21.178.697.596
Các khoản tương đương tiền (**)	42.700.000.000	58.045.000.000
TỔNG CỘNG	51.380.260.648	79.495.123.988

(*) 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.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/9/2023		31/12/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi kỳ hạn	222.775.000.000	222.775.000.000	152.365.000.000	152.365.000.000

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	88.468.003.237	89.851.607.658
Trong đó		
Công ty CP ĐTXD TM & Công nghệ Hà Nội	11.166.191.913	3.171.612.611
Công ty CP Đầu tư Sao Phương Nam	5.155.343.308	6.970.883.298
Công ty TNHH KN Cam Ranh	4.160.670.881	2.285.101.144
Công ty CP Kỹ nghệ Lạnh	4.122.061.600	4.122.061.600
Công an Cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	4.671.582.000
Công ty CP Du lịch Xanh Huế VNECO	2.285.515.200	4.985.515.200
Công ty CP Apec Land Huế	2.863.258.227	3.788.076.619
Công ty CP Đầu tư IMG Huế	2.442.151.000	4.964.852.534
Công ty TNHH MTV Song Thiên Long	3.902.905.099	847.175.327
Công ty TNHH MTV Tôn Đông Á	2.487.979.362	2.487.979.362
Công ty CP Tiếp vận Phú Bài	1.655.895.000	1.599.610.000
Phải thu khác	44.804.449.647	49.957.157.963
Phải thu bên liên quan	4.853.061.630	2.295.633.673
TỔNG CỘNG	93.321.064.867	92.147.241.331
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(49.372.794.193)	(46.903.471.729)
Giá trị thuần	43.948.270.674	45.243.769.602

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán được trình bày tại thuyết minh 10.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

7. TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN CHO NGƯỜI BÁN

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán	6.698.554.149	2.996.473.983
Trong đó		
Công ty TNHH PT Cơ khí XD - TM Nghĩa Phát	2.306.370.400	-
Công ty TNHH DVMT Cung ứng Việt	1.734.839.600	-
Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
Trả trước khác	1.098.646.149	1.437.775.983
Trả trước cho các bên liên quan	1.949.825	69.746.213
TỔNG CỘNG	6.700.503.974	3.066.220.196

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Cho vay các bên liên quan	834.772.068	1.284.456.068
Công ty CP Chứng khoán VPS	7.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	7.834.772.068	1.284.456.068

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2023	31/12/2022
	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	4.444.717.806	1.631.877.962
Phải thu người tiền nhiệm	3.997.390.114	4.153.407.515
Các khoản khác	1.890.203.917	3.171.241.771
Các bên liên quan	237.324.000	437.324.000
TỔNG CỘNG	21.192.717.837	17.972.301.248

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Tại ngày 30/9/2023	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn
Cục chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 12 năm
Công ty CP ĐT Sao Phương Nam	5.155.343.308	-	5.155.343.308	Trên 6 năm
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi		-	0	Trên 6 năm
Công ty TNHH KN Cam Ranh	3.283.280.720	-	3.283.280.720	Trên 3 năm
Công ty cổ phần Đầu tư Sunrise	3.421.582.000	-	3.421.582.000	Trên 3 năm
Công ty cổ phần Ariyana Vỹ Dạ	2.992.715.315	-	2.992.715.315	Trên 1 năm
Khác	32.511.337.530	418.502.680	32.092.834.850	Trên 1 năm
Cộng	49.791.296.873	418.502.680	49.372.794.193	

Tại ngày 31/12/2022	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn
Cục chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 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	-	2.285.101.144	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	25.217.987.884	2.114.617.608	23.103.370.276	Trên 1 năm
Cộng	49.018.089.337	2.114.617.608	46.903.471.729	

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Số dư đầu năm	46.903.471.729	41.122.083.836
Trích lập	2.469.322.464	(132.872.037)
Số dư cuối kỳ	49.372.794.193	40.989.211.799

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

11. HÀNG TỒN KHO

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	21.401.664.126	28.374.231.628
Công cụ, dụng cụ	1.250.065.330	1.290.321.216
Chi phí SXKD dở dang	94.604.904.936	90.469.128.454
Thành phẩm	32.268.956.055	32.753.201.458
Hàng hóa	2.734.240.405	1.831.763.530
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(314.591.797)	(314.591.797)
TỔNG CỘNG	151.945.239.055	154.404.054.489

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	478.825.260	221.458.387
Chi phí ngắn hạn khác chờ phân bổ	385.979.414	275.451.678
TỔNG CỘNG	864.804.674	496.910.065

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	242.763.361	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.164.107	-
Các khoản lệ phí và thuế khác	9.000.000.000	9.000.000.000
TỔNG CỘNG	9.271.927.468	9.000.000.000

14. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Ký quỹ	1.020.750.739	895.667.311
TỔNG CỘNG	1.020.750.739	895.667.311

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Ngày 01/01/2023	176.493.513.145	77.996.754.623	23.115.505.449	1.647.960.196	279.253.733.413
Mua sắm trong kỳ	-	3.376.296.297	878.346.397	-	4.254.642.694
Đ/tư XDCB h/thành	715.766.061	-	-	-	715.766.061
Tại ngày 30/9/2023	177.209.279.206	81.373.050.920	23.993.851.846	1.647.960.196	284.224.142.168
Khấu hao					
Ngày 01/01/2023	131.870.833.958	58.996.998.928	18.920.551.676	1.636.692.832	211.425.077.394
Khấu hao trong kỳ	5.482.729.745	3.595.977.892	771.584.928	11.267.364	9.861.559.929
Tại ngày 30/9/2023	137.353.563.703	62.592.976.820	19.692.136.604	1.647.960.196	221.286.637.323
Giá trị còn lại					
Ngày 01/01/2023	44.622.679.187	18.999.755.695	4.194.953.773	11.267.364	67.828.656.019
Tại ngày 30/9/2023	39.855.715.503	18.780.074.100	4.301.715.242	-	62.937.504.845

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 01/01/2023	4.405.301.562	342.530.000	692.000.000	5.439.831.562
Tại ngày 30/9/2023	4.405.301.562	342.530.000	692.000.000	5.439.831.562
Khấu hao				
Tại ngày 01/01/2023	2.625.127.659	-	692.000.000	3.317.127.659
Khấu hao trong kỳ	185.483.007	-	-	185.483.007
Tại ngày 30/9/2023	2.810.610.666	-	692.000.000	3.502.610.666
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2023	1.780.173.903	342.530.000	-	2.122.703.903
Tại ngày 30/9/2023	1.594.690.896	342.530.000	-	1.937.220.896

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	28 Lý Thường Kiệt, TP. Huế VND	Lô 9 Phạm Văn Đồng, TP Huế VND	09 Hà Nội, TP. Huế VND	30 Hùng Vương, TP. Huế VND	52 Phan Chu Trinh Tp Huế VND	Nhà xưởng xây sẵn Khu công nghiệp Phú Bài VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá							
Tại ngày 01/01/2023	50.751.327.461	21.585.875.423	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	19.380.386.280	102.663.729.104
Mua sắm trong kỳ	219.230.500		-	-		-	219.230.500
Tại ngày 30/9/2023	50.970.557.961	21.585.875.423	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	19.380.386.280	102.882.959.604
Khấu hao							
Tại ngày 01/01/2023	27.819.455.547	12.639.282.790	3.260.618.224	3.957.231.350	430.298.564	595.210.045	48.702.096.520
Khấu hao trong kỳ	1.299.305.552	574.453.503	119.864.700	152.858.376	21.143.925	582.988.230	2.750.614.286
Điều chuyển nội bộ		-	-		-	-	-
Tại ngày 30/9/2023	29.118.761.099	13.213.736.293	3.380.482.924	4.110.089.726	451.442.489	1.178.198.275	51.452.710.806
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2023	22.931.871.914	8.946.592.633	871.058.158	2.149.713.206	277.220.438	18.785.176.235	53.961.632.584
Tại ngày 30/9/2023	21.851.796.862	8.372.139.130	751.193.458	1.996.854.830	256.076.513	18.202.188.005	51.430.248.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Siêu thị Trần Hưng Đạo	-	45.091.000
Khu công nghiệp Phú Bài GD 4	99.901.595.446	70.188.485.714
Các công trình khác	930.203.660	453.993.775
TỔNG CỘNG	100.831.799.106	70.687.570.489

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

	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	30/9/2023	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	31/12/2022
			Số tiền VND			Số tiền VND
Đầu tư vào công ty liên kết			162.398.690.843			156.881.324.716
- Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	20.508.161.032	48,00%	864.000	21.792.126.472
- 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	139.803.924.077	29,137%	5.244.708	132.038.842.510
- Công ty CP XD & ĐTPHT	30,00%	165.000	2.086.605.734	30,00%	247.500	3.050.355.734
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			163.521.264.533			158.003.898.406

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Tiền thuê đất khu công nghiệp	7.962.527.846	8.197.487.687
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	8.409.757.245	8.451.386.934
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	4.686.527.859	4.393.374.029
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.244.512.301	1.620.435.391
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.343.783.291	2.174.234.304
TỔNG CỘNG	23.647.108.542	24.836.918.345

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Phải trả người bán	30.187.964.444	36.468.062.875
Phải trả các bên liên quan	12.017.686.875	10.160.777.557
TỔNG CỘNG	42.205.651.319	46.628.840.432

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	39.081.052.058	46.006.252.465
<i>Trong đó</i>		
<i>Công ty cổ phần Dệt may Huế</i>	9.818.820.000	9.818.820.000
<i>Công ty Scavi Huế</i>	9.406.380.968	-
<i>Tập đoàn dệt may Việt Nam</i>	4.506.406.250	4.506.406.250
<i>Công ty Cổ phần Vinatex Phú Hưng</i>	3.737.077.898	3.978.922.560
<i>Công ty Cổ phần Sợi Phú Bài</i>	3.496.826.972	3.565.500.000
<i>Công ty TNHH MTV nhựa bao bì Việt Phát</i>	2.109.742.679	-
<i>Công ty cổ phần Aninvest</i>	1.052.507.000	1.598.136.000
<i>Khác</i>	16.469.413.938	24.136.603.655
TỔNG CỘNG	39.081.052.058	46.006.252.465

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 01/01/2023	Số phải nộp	Cấn trừ	Số đã nộp	Tại ngày 30/9/2023
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.638.410.628	24.020.820.096	(10.751.092.404)	(10.656.755.727)	4.251.382.593
Thuế TNDN	4.379.181.056	10.778.173.725	-	(5.804.932.307)	9.352.422.474
Thuế thu nhập cá nhân	84.675.140	1.706.248.519	-	(1.531.295.941)	259.627.718
Thuế tài nguyên	192.887.401	2.187.544.298	-	(1.885.342.789)	495.088.910
Các loại thuế khác	121.342.240	4.541.267.976	(698.313.469)	(2.245.570.572)	1.718.726.175
	6.416.496.465	43.234.054.614	(11.449.405.873)	(22.123.897.336)	16.077.247.870

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.600.604.079	1.525.418.246
Ban quản lý dự án	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả đặt cọc thuê văn phòng	1.860.332.150	2.915.851.870
Các đội xây dựng	2.824.660.800	3.127.258.271
Cổ tức phải trả	747.319.925	1.152.646.950
Phải trả khác	4.534.169.276	3.404.643.039
TỔNG CỘNG	53.296.383.461	53.855.115.607

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 01/01/2023	Tăng	Giảm	Tại ngày 30/9/2023
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng ngoại thương	4.765.617.912	21.669.163.667	(18.181.296.437)	8.253.485.142
Vay ngân hàng BIDV	2.475.590.334	5.758.603.605	(7.234.564.344)	999.629.595
Vay ngân hàng BIDV Phú Xuân	-	42.779.031.753	(26.733.431.753)	16.045.600.000
Vay ngân hàng Quân đội	433.184.427	-	(433.184.427)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	1.030.679.400	735.774.600	(735.774.600)	1.030.679.400
	8.705.072.073	70.942.573.625	(53.318.251.561)	26.329.394.137

26. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Dự phòng bảo hành xây lắp	9.694.495.791	8.494.102.734
Dự phòng khác	-	47.760.615
TỔNG CỘNG	9.694.495.791	8.541.863.349

27. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	9.705.326.241	2.979.233.397
Thu trước tiền cho thuê văn phòng	833.712.809	782.494.196
Ứng trước tiền chia cổ tức	300.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG	10.839.039.050	4.061.727.593
b. Dài hạn		
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	61.260.254.482	63.214.491.771
Ứng trước tiền chia cổ tức	900.000.000	900.000.000
TỔNG CỘNG	62.160.254.482	64.114.491.771

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)

28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30/9/2023 VND
Vay ngân hàng ngoại thương	11.031.892.536	-	(1.935.774.600)	9.096.117.936
Vay Quỹ đầu tư Phát triển	11.320.628.040	14.192.080.520	-	25.512.708.560
	22.352.520.576	16.253.042.090	(1.935.774.600)	36.669.788.066

29. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/9/2023 VND	31/12/2022 VND
5% DT chờ quyết toán các CT vốn NSNN	4.606.641.400	4.606.641.400
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.906.769.002	4.824.324.874
Dự phòng KP cải tạo phục hồi môi trường	615.479.803	751.556.087
TỔNG CỘNG	10.128.890.205	10.182.522.361

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 01/01/2022	190.573.160.000	9.168.780.000	33.141.869.923	209.890.232.675	442.774.042.598
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	58.189.619.533	58.189.619.533
Tăng vốn trong năm	38.110.790.000	4.733.500.000	(14.258.320.000)	(28.585.970.000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	15.875.511.804	(15.875.511.804)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.886.303.685)	(5.886.303.685)
Ngày 31/12/2022	228.683.950.000	13.902.280.000	34.759.061.727	217.732.066.719	495.077.358.446
Ngày 01/01/2023	228.683.950.000	13.902.280.000	34.759.061.727	217.732.066.719	495.077.358.446
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	46.367.953.027	46.367.953.027
Vốn tăng trong kỳ	34.300.420.000	-	-	(34.300.420.000)	-
Tăng khác	-	-	(15.000.000.000)	15.000.000.000	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.013.661.858	(6.013.661.858)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.258.169.706)	(6.258.169.706)
Giảm truy thu thuế các năm trước	-	-	-	(15.491.054)	(15.491.054)
Ngày 30/9/2023	262.984.370.000	13.902.280.000	25.772.723.585	232.512.277.128	535.171.650.713

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

30.2 Số lượng cổ phiếu phổ thông

	30/9/2023	31/12/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký	26.298.437	22.868.395
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.298.437	22.868.395
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.298.437	22.868.395

30.3 Chi tiết vốn góp của cổ đông

	30/9/2023		31/12/2022	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Bà Nguyễn Thị Phương Hoa	5.603.851	21,31	4.872.914	21,31
Công ty CP PT nhà Bà Rịa - Vũng Tàu	4.907.623	18,66	4.267.499	18,66
Công đoàn	1.248.174	4,75	1.085.369	4,75
Cổ đông khác	14.538.789	55,28	12.642.613	55,28
	26.298.437	100,00	22.868.395	100,00

30.4 Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông	Vốn cổ phần
		VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2022	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
Cổ phiếu phát hành thêm	3.430.042	3.430.042	34.300.420.000
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023	26.298.437	26.298.437	262.984.370.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

30.5 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	46.367.953.027	46.600.511.223
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.800.000.000)	(2.800.000.000)
	43.567.953.027	43.800.511.223
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	26.298.437	19.057.316
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1.657	2.298

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022
	VND	VND
Tổng doanh thu	254.669.999.198	317.694.096.276
- Doanh thu bán hàng hóa	141.719.066.004	182.665.972.033
- Doanh thu xây lắp	54.439.464.392	78.669.611.494
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng	43.190.808.658	40.761.672.002
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	15.320.660.144	15.596.840.747
Các khoản giảm trừ doanh thu	192.790.909	884.451.550
+ Giảm giá dịch vụ xây lắp	192.790.909	-
+ Hàng hóa bị trả lại	-	880.451.550
+ Giảm giá cho thuê văn phòng	-	4.000.000
DT thuần về bán hàng và cung cấp DV	254.477.208.289	316.809.644.726
- Doanh thu bán hàng hóa	141.719.066.004	181.785.520.483
- Doanh thu xây lắp	54.246.673.483	78.669.611.494
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng	43.190.808.658	40.761.672.002
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	15.320.660.144	15.592.840.747

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	110.168.207.257	136.053.943.613
Giá vốn xây lắp	52.574.488.370	76.436.249.259
Giá vốn kinh doanh hạ tầng	14.960.973.178	14.899.176.588
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.108.570.289	2.871.095.577
TỔNG CỘNG	179.812.239.094	230.260.465.037

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.249.765.068	5.433.263.324
Cổ tức, lợi nhuận được chia	88.200.000	180.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	241.361.345	116.143.954
TỔNG CỘNG	12.579.326.413	5.729.407.278

34. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Lãi tiền vay	1.768.323.640	1.070.051.116
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	260.350	211.893.064
TỔNG CỘNG	1.768.583.990	1.281.944.180

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

35. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.982.631.980	3.880.612.067
Chi phí nhân viên	1.488.912.540	2.022.893.027
Chi phí khác	821.208.503	950.487.954
TỔNG CỘNG	5.292.753.023	6.853.993.048

36. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Chi phí nhân viên	17.383.217.921	18.481.155.375
Trích/hoàn nhập quỹ trợ cấp thôi việc	21.850.000	-
Chi phí khấu hao	1.095.688.197	941.940.726
Trích/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	6.925.684.110	(132.872.037)
Chi phí khác	10.063.468.046	9.652.477.000
TỔNG CỘNG	35.489.908.274	28.942.701.064

37. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Hoàn nhập dự phòng BHXL	255.900.912	523.622.062
Sử dụng điện từ hoạt động thuê văn phòng	2.159.755.976	1.782.470.711
Thanh lý tài sản cố định	-	822.490.214
Thu nhập khác	596.412.614	114.661.874
TỔNG CỘNG	3.012.069.502	3.243.244.861

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

38. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022
	VND	VND
Chi phí sử dụng điện từ cho thuê VP	2.159.755.976	1.782.470.711
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	64.000.000	-
Các khoản thuế truy thu, nộp phạt hành chính	326.729.084	199.450.824
Chi phí khác	38.823.283	102.608.316
TỔNG CỘNG	2.589.308.343	2.084.529.851

39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81.463.471.331	126.915.812.409
Chi phí nhân công	78.451.954.236	85.034.442.283
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.797.657.222	13.072.985.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.935.209.989	32.690.528.873
Chi phí khác bằng tiền	31.845.413.574	29.807.480.767
TỔNG CỘNG	242.493.706.352	287.521.250.144

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

40. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	59.418.635.607	66.313.734.621
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	(5.104.948.161)	(8.999.962.419)
- Các khoản điều chỉnh tăng	9.307.405.306	1.247.037.842
Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp ĐHSX	1.072.350.000	1.016.900.000
Nợ khó đòi chưa đủ điều kiện	7.669.750.961	62.980
Phí cải tạo môi trường	103.072.678	36.619.564
Các khoản phạt thuế và nộp phạt khác	462.231.667	193.455.298
- Các khoản điều chỉnh giảm	14.412.353.467	10.247.000.261
Cổ tức nhận được	88.200.000	180.000.000
Trợ cấp thôi việc đủ điều kiện	21.329.340	94.600.000
Nợ khó đòi đủ điều kiện	-	603.943.685
Lãi trong công ty liên kết	14.302.824.127	9.955.070.936
Điều chỉnh dự phòng đã trích lập	-	(586.614.360)
Tổng thu nhập chịu thuế	54.313.687.446	57.313.772.202
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	10.721.988.492	11.950.283.511
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.760.828.128	11.950.283.511
Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	10.721.988.492	11.950.283.511
Truy thu thuế năm trước	38.839.636	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.537.711.475)	15.061.953
Lợi nhuận sau thuế TNDN	50.195.518.954	54.348.389.157
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	46.367.953.027	46.600.511.223
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	3.827.565.929	7.747.877.934

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 nhân sự chủ chốt

TT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	Kỳ kế toán kết thúc 30/9/2023	Kỳ kế toán kết thúc 30/9/2022
			Thù lao, Lương, thưởng	Thù lao, Lương, thưởng
1	Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	108.000.000	100.000.000
2	Lê Quý Định	P.CTHĐQT kiêm TGD	567.900.000	652.216.000
3	Trần Sỹ Chương	Thành viên HĐQT	90.000.000	90.000.000
4	Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT	90.000.000	50.000.000
5	Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT	90.000.000	50.000.000
6	Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng BKS	197.267.700	172.086.000
7	Dương Thị Ngọc	Thành viên BKS	45.000.000	45.000.000
8	Mai Thị Tuyết Lan	Thành viên BKS	45.000.000	25.000.000
9	Lê Văn Tài	Thành viên BKS	45.000.000	149.900.000
10	Lê Đình Nam	Thành viên BKS	98.000.000	25.000.000
11	Nguyễn Văn Quý	Giám đốc	254.700.000	266.400.000
12	Phan Văn Giáo	Giám đốc	74.900.000	83.880.000
13	Phạm Trường Lâm	Giám đốc	124.953.480	154.663.520
14	Nguyễn Thái Bình	Giám đốc	178.200.000	159.876.000
15	Lê Thị Khánh Vân	GD TC kiêm KTT	254.700.000	297.207.000
	Tổng cộng		2.263.621.180	2.321.228.520

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

41.3 Mua bán hàng hóa

Mua, bán hàng	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Mua hàng		
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	5.395.292.923	14.750.040.011
Công ty CP Frit Huế	1.647.709.805	3.341.601.474
Cộng	7.043.002.728	18.091.641.485
Bán hàng		
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	14.861.870.589	13.717.730.274
Công ty cổ phần Frit Huế	1.636.411.902	-
Công ty CP Kinh doanh Nhà	119.120.000	-
Cộng	16.617.402.491	13.717.730.274
TỔNG CỘNG	23.660.405.219	18.091.641.485
Lãi vay vốn	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Công ty CP Kinh doanh Nhà	50.199.000	72.026.000
TỔNG CỘNG	50.199.000	72.026.000
Nhận cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	2.592.000.000	2.592.000.000
Công ty CP Men Frit Huế	5.244.708.000	5.244.708.000
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	123.750.000	148.500.000
TỔNG CỘNG	7.960.458.000	7.985.208.000

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	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	1.512.000.000	1.260.000.000
TỔNG CỘNG	1.512.000.000	1.260.000.000

41.4 Số dư với các bên liên quan

Phải thu khách hàng	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	3.775.127.457	1.221.749.500
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	1.073.884.173	1.073.884.173
Công ty CP Men Frit Huế	4.050.000	-
TỔNG CỘNG	4.853.061.630	2.295.633.673

Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công ty CP Frit Huế	1.949.825	69.746.213
TỔNG CỘNG	1.949.825	69.746.213

Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh nhà	834.772.068	1.284.456.068
TỔNG CỘNG	834.772.068	1.284.456.068

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phải thu ngắn hạn khác	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	237.324.000	437.324.000
TỔNG CỘNG	237.324.000	437.324.000

Phải trả người bán ngắn hạn	30/9/2023	31/12/2022
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	9.462.727.089	7.105.934.771
Công ty CP Kinh doanh Nhà	44.616.000	544.499.000
Công ty CP Xây dựng & ĐT PTHT	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	12.017.686.875	10.160.777.557

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

42. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023					
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu	54.246.673.483	141.719.066.004	43.190.808.658	15.320.660.144	254.477.208.289
Giá vốn	52.574.488.370	110.168.207.257	14.960.973.178	2.108.570.289	179.812.239.094
Lợi nhuận gộp	1.672.185.113	31.550.858.747	28.229.835.480	13.212.089.855	74.664.969.195
Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022					
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng VND
Doanh thu	78.669.611.494	181.785.520.483	40.761.672.002	15.592.840.747	316.809.644.726
Giá vốn	76.436.249.259	136.053.943.613	14.899.176.588	2.871.095.577	230.260.465.037
Lợi nhuận gộp	2.233.362.235	45.731.576.870	25.862.495.414	12.721.745.170	86.549.179.689

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 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - VIETVALUES. 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2022 được Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế lập.

44. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 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 18 tháng 10 năm 2023

Kế toán trưởng



Lê Thị Khánh Vân

Người lập biểu



Lê Thị Khánh Vân