

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	10

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

### 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 6 ngày 2 tháng 8 năm 2016.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Lê Quý Định	Chủ tịch
Ông Lê Tấn Phước	Thành viên
Ông Đoàn Hữu Thuận	Thành viên
Ông Lê Văn Hậu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên (Từ ngày 11 tháng 4 năm 2019)
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên (Đến ngày 11 tháng 4 năm 2019)

**Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Châu Trân	Thành viên
Ông Trần Hữu Vinh	Thành viên
Bà Đỗ Thị Thanh Thảo	Thành viên (Từ ngày 11 tháng 4 năm 2019)
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên (Đến ngày 11 tháng 4 năm 2019)

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Quý	Giám đốc
Ông Lê Văn Tài	Giám đốc
Ông Phan Văn Giáo	Giám đốc
Ông Phạm Trường Lâm	Giám đốc
Ông Nguyễn Thái Bình	Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thăng	Giám đốc
Ông Nguyễn Chí Thành	Giám đốc (Đến ngày 26 tháng 6 năm 2019)

**Người đại diện  
theo pháp luật**

Ông Lê Quý Định	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc
-----------------	-----------------------------

**Trụ sở chính**

Lô số 9, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Vĩ Dạ  
Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

### 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 2019 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 của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính 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. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng 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 CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 51. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



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

Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 27 tháng 3 năm 2020



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP  
GỬI CÁC CỔ ĐÔNG VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CỦA  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2019, và được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 27 tháng 3 năm 2020. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 10 đến trang 51.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với 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.

### Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Mai Viết Hùng Trần  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0048-2018-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM9183  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2020



Trần Thị Cẩm Tú  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
2713-2018-006-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>427.537.603.215</b>	<b>434.188.005.004</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>40.677.722.773</b>	<b>85.039.018.578</b>
111	Tiền		10.377.722.773	10.739.018.578
112	Các khoản tương đương tiền		30.300.000.000	74.300.000.000
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>97.031.280.822</b>	<b>92.994.600.574</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	97.031.280.822	92.994.600.574
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>145.715.634.077</b>	<b>131.064.165.838</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	126.477.879.461	123.342.194.014
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	21.651.976.752	14.529.887.633
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.506.224.791	1.383.759.791
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	20.607.502.106	17.360.674.300
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(24.527.949.033)	(25.552.349.900)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>131.116.988.656</b>	<b>113.646.129.317</b>
141	Hàng tồn kho		131.357.560.906	113.993.002.771
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(240.572.250)	(346.873.454)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>12.995.976.887</b>	<b>11.444.090.697</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	1.601.362.285	1.026.081.218
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		2.394.614.602	1.383.443.409
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	9.000.000.000	9.034.566.070

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>304.236.995.864</b>	<b>272.916.283.332</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.963.731.371</b>	<b>1.944.394.701</b>
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	2.963.731.371	1.944.394.701
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định (“TSCĐ”)</b>		<b>80.231.987.427</b>	<b>83.785.159.208</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13(a)	77.356.101.486	80.617.168.515
222	Nguyên giá		245.217.982.443	234.779.627.356
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(167.861.880.957)	(154.162.458.841)
227	Tài sản cố định vô hình	13(b)	2.875.885.941	3.167.990.693
228	Nguyên giá		5.439.831.562	5.439.831.562
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.563.945.621)	(2.271.840.869)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>45.113.243.910</b>	<b>49.139.421.954</b>
231	Nguyên giá		82.464.396.981	82.464.396.981
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(37.351.153.071)	(33.324.975.027)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>23.231.160.798</b>	<b>6.180.252.057</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	23.231.160.798	6.180.252.057
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>125.589.907.266</b>	<b>105.466.007.342</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	16(a)	124.467.333.576	104.343.433.652
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16(b)	1.122.573.690	1.122.573.690
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>27.106.965.092</b>	<b>26.401.048.070</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	26.032.666.686	25.274.586.108
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24	1.074.298.406	1.126.461.962
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>731.774.599.079</b>	<b>707.104.288.336</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>315.492.760.484</b>	<b>332.601.170.546</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>231.578.815.471</b>	<b>242.977.832.104</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	56.279.937.843	56.613.178.201
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	39.014.536.509	45.122.990.368
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	11.540.426.131	8.931.904.655
314	Phải trả người lao động		27.494.281.960	18.645.987.516
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		643.115.117	592.777.412
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20(a)	3.620.398.615	3.998.700.643
319	Phải trả ngắn hạn khác	21	53.954.105.530	52.273.685.415
320	Vay ngắn hạn	22(a)	26.751.018.362	48.025.515.945
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	23(a)	8.327.404.880	4.848.458.269
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.953.590.524	3.924.633.680
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>83.913.945.013</b>	<b>89.623.338.442</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20(b)	68.963.382.811	71.996.315.052
338	Vay dài hạn	22(b)	1.828.524.650	2.986.497.500
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24	2.373.696.715	2.639.357.814
342	Dự phòng phải trả dài hạn	23(b)	10.748.340.837	12.001.168.076
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>416.281.838.595</b>	<b>374.503.117.790</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>416.281.838.595</b>	<b>374.503.117.790</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	152.460.000.000	152.460.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		152.460.000.000	152.460.000.000
414	Vốn khác của chủ sở hữu	26	9.168.780.000	8.076.100.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	26	48.897.566.386	36.829.370.661
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	173.527.526.154	147.744.650.626
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		106.790.279.975	81.670.228.963
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		66.737.246.179	66.074.421.663
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	32.227.966.055	29.392.996.503
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>731.774.599.079</b>	<b>707.104.288.336</b>



Lê Thị Khánh Vân  
Người lập/Kế toán trưởng



Lê Văn Tài  
Giám đốc tài chính



Lê Quý Định  
Tổng Giám đốc  
kiêm Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2019 VND	2018 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	472.815.968.612	454.367.336.421
02	Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	(2.640.615.951)	(1.357.241.733)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	470.175.352.661	453.010.094.688
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(376.654.615.774)	(358.699.143.828)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	93.520.736.887	94.310.950.860
21	Doanh thu hoạt động tài chính	9.787.754.593	9.153.139.462
22	Chi phí tài chính	(2.317.776.070)	(2.184.487.751)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(2.292.509.981)	(2.180.346.869)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	33.144.565.925	25.392.594.390
25	Chi phí bán hàng	(9.316.253.477)	(9.431.054.068)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(46.396.840.858)	(35.927.585.948)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	78.422.187.000	81.313.556.945
31	Thu nhập khác	6.206.893.248	3.909.732.555
32	Chi phí khác	(3.163.956.376)	(2.446.233.218)
40	Lợi nhuận khác	3.042.936.872	1.463.499.337
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	81.465.123.872	82.777.056.282
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(10.030.470.246)	(11.209.335.849)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	213.497.543	56.920.136
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	71.648.151.169	71.624.640.569
	Phân bổ cho:		
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty	66.737.246.179	66.074.421.663
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	4.910.904.990	5.550.218.906
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29(a) 4.194	4.150
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29(b) 4.194	4.150

Lê Thị Khánh Vân  
Người lập/Kế toán trưởng

Lê Văn Tài  
Giám đốc tài chính

Lê Quý Định  
Tổng Giám đốc  
kiêm Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2019 VND	2018 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	81.465.123.872	82.777.056.282
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	13, 14	20.358.224.885
03	Trích lập dự phòng		1.570.912.154
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	32	(66.238.103)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(43.280.044.968)
06	Chi phí lãi vay	33	2.292.509.981
	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>		<b>62.340.487.821</b>
08	Tăng các khoản phải thu		(15.950.112.527)
09	Tăng hàng tồn kho		(17.364.558.135)
10	Giảm các khoản phải trả		(1.268.898.006)
11	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.455.246.252)
12	Tiền lãi vay đã trả		(2.242.372.080)
14	Thuế TNDN đã nộp	19	(9.557.896.901)
15	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(3.898.148.133)
17	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		<b>9.603.255.787</b>
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		(29.143.093.147)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		856.363.637
23	Tiền chi cho vay, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(145.281.280.822)
24	Tiền thu hồi cho vay, đáo hạn tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		141.244.600.574
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		23.062.078.722
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		<b>(9.261.331.036)</b>
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
33	Tiền thu đi vay		146.498.533.374
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(168.981.141.708)
36	Tiền cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	28	(22.286.850.325)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		<b>(44.769.458.659)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<b>(44.427.533.908)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	85.039.018.578
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		66.238.103
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<b>40.677.722.773</b>
			<b>85.039.018.578</b>

Lê Thị Khánh Vân  
Người lập/Kế toán trưởng

Lê Văn Tài  
Giám đốc tài chính

Lê Quý Định  
Tổng Giám đốc  
kiêm Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 27 tháng 3 năm 2020



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**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 công ty cổ phần lần đầu số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 5 tháng 1 năm 2011 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 6 ngày 2 tháng 8 năm 2016.

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; cho thuê văn phòng; 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 2019, Nhóm Công ty có 1.485 nhân viên bao gồm 760 nhân viên thuê ngoài (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.566 nhân viên bao gồm 758 nhân viên thuê ngoài).



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 6 công ty con và 4 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6 công ty con và 4 công ty liên kết) như sau:

Hoạt động chính	2019		2018		
	Quyền sở hữu %	Quyền biểu quyết %	Quyền sở hữu %	Quyền biểu quyết %	
<b>Công ty con</b>					
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, và xây dựng các công trình dân dụng	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Thừa Thiên Huế	Sản xuất và chế biến gỗ các loại	94,67	94,67	94,67	94,67
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	Sản xuất và cung cấp đá các loại	78,98	78,98	78,98	78,98
Công ty Cổ phần Gạch Tuyenen Số 1 Thừa Thiên Huế	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại	79,30	79,30	79,30	79,30
Công ty Cổ phần Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng	Sản xuất và cung cấp đá các loại	53,00	53,00	53,00	53,00
Công ty Cổ phần Gạch Tuyenen Huế	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại	51,42	51,42	51,42	51,42
<b>Công ty liên kết (Thuyết minh 16(a))</b>					
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế (“Công ty Kinh doanh Nhà Huế”)	Kinh doanh bất động sản	48,76	48,76	48,76	48,76
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế (“Công ty Bê tông và Xây dựng Huế”)	Cung cấp bê tông và vật liệu xây dựng	48,00	48,00	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế (“Công ty Hạ tầng Huế”)	Cung cấp dịch vụ xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Frit Huế (“Công ty Frit Huế”)	Cung cấp men và khai thác khoáng sản	29,14	29,14	29,14	29,14

Các công ty con và công ty liên kết trên được đăng ký thành lập và chủ yếu hoạt động tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****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.

**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 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.

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 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.

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.

**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.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)****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 toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

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

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

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

**2.6 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.

**2.7 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu 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.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.8 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:

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

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

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

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

**2.9 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 Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

**(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

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

**2.10 Cho vay**

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

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

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

**2.11 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.

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)**

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

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, 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.

**2.13 Thuê tài sản**

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.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.14 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 4 – 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.

### 2.15 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.

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.

### 2.16 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, cung cấp dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa, và cung cấp 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.

### 2.17 Vay

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.17 Vay (tiếp theo)**

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.

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. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Công ty xác định chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí lãi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

**2.18 Chi phí phải trả**

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính 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 tài chính.

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

**2.20 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 hoặc một 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.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.21 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 nguyên tắc được trình bày tại Thuyết minh 2.19 và các quy định hiện hành có liên quan. Cách xác định số dư của khoản dự phòng là 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 đi vay của năm tài chính. 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.

**2.22 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 tài sản. Nhóm Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Nhóm Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**2.23 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.

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.

**2.24 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 năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ Đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ Đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng 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 được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.24 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)****(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 được sử dụng 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.

**2.25 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

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

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

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

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.

**(b) 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. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh 2.11.

**(c) 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.25 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(d) 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, 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.

**(e) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(f) 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.

**2.26 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 kỳ quyết toán công trình được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

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

**2.27 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.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.28 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.

**2.29 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, chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên và chi phí khác.

**2.30 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**2.31 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 TNDN chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, 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 năm 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.

**2.32 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 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.32 Các bên liên quan (tiếp theo)**

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.

**2.33 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 cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan ("bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh"), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc 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.

**2.34 Ước tính kế toán**

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

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

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 13) và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 14);
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh 9);
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10);
- Dự phòng bảo hành công trình, trợ cấp thôi việc và các dự phòng phải trả khác (Thuyết minh 23); và
- Ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (Thuyết minh 24).

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.



**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	2019 VND	2018 VND
Tiền mặt	145.258.775	335.373.163
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.232.463.998	10.403.645.415
Các khoản tương đương tiền (*)	30.300.000.000	74.300.000.000
	<u>40.677.722.773</u>	<u>85.039.018.578</u>

(\*) Khoản mục này bao gồm tiền gửi ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng.

**4 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

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. Bao gồm trong số dư là khoản tiền gửi trị giá 3.000.000.000 Đồng (2018: 2.000.000.000 đồng) được dùng để bảo lãnh cho các khoản vay (Thuyết minh 22).

**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	115.169.347.492	118.946.806.307
<i>Công ty Cổ phần Chăn nuôi C.P Việt Nam</i>	14.600.000.228	14.600.000.228
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Phương Nam</i>	9.592.597.768	11.134.832.401
<i>Công ty TNHH Thực phẩm CPV</i>	-	12.140.000.000
<i>Khác</i>	90.976.749.496	81.071.973.678
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	11.308.531.969	4.395.387.707
	<u>126.477.879.461</u>	<u>123.342.194.014</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 9.

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	21.558.152.368	14.529.887.633
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Quý Huế</i>	14.785.485.957	-
<i>Công ty Cổ phần Thành An</i>	3.541.634.000	10.873.130.000
<i>Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Phúc Thành</i>	1.558.698.000	1.558.698.000
<i>Khác</i>	1.672.334.411	2.098.059.633
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	93.824.384	-
	<u>21.651.976.752</u>	<u>14.529.887.633</u>

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba	240.245.343	220.712.343
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	1.265.979.448	1.163.047.448
	<u>1.506.224.791</u>	<u>1.383.759.791</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu và cho vay ngắn hạn đã quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 9.

**8 PHẢI THU KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba	20.186.174.106	16.939.346.300
<i>Ban Đầu tư và Xây dựng Thành phố Huế</i>		
<i>(dự án Đào Tân)</i>	8.578.450.000	8.578.450.000
<i>Phải thu các nhân viên tiền nhiệm</i>	4.153.407.515	5.072.389.182
<i>Ủy ban đền bù giải phóng mặt bằng</i>		
<i>(dự án Tam Thai)</i>	3.805.740.000	52.694.000
<i>Lãi tiền gửi dự thu</i>	1.961.030.674	1.511.462.312
<i>Các khoản khác</i>	1.687.545.917	1.724.350.806
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	421.328.000	421.328.000
	<u>20.607.502.106</u>	<u>17.360.674.300</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Ký quỹ dự án	1.331.247.013	-
Chi phí đền bù đất của dự án Lý Thường Kiệt	1.076.137.266	1.444.487.682
Ký quỹ cải tạo phục hồi môi trường	556.347.092	499.907.019
	<u>2.963.731.371</u>	<u>1.944.394.701</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu khác đã quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 9.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	2019				2018			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn Năm	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn Năm
<b>Các khoản phải thu quá hạn thanh toán:</b>								
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi	4.452.781.696	-	4.452.781.696	Trên 4 năm	4.452.781.696	-	4.452.781.696	Trên 3 năm
Phải thu các nhân viên tiền nhiệm	4.153.407.515	-	4.153.407.515	Trên 3 năm	5.072.389.182	305.770.033	4.766.619.149	Trên 2 năm
Cục Chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 9 năm	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 8 năm
Bệnh Viện Trung Ương Huế	2.084.638.000	-	2.084.638.000	Trên 4 năm	4.823.191.000	-	4.823.191.000	Trên 3 năm
Khác	16.563.051.940	4.881.013.119	11.410.083.822	Trên 2 năm	14.710.060.857	5.627.340.802	9.082.720.055	Trên 1 năm
			24.527.949.033				25.552.349.900	

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm (Hoàn nhập)/trích lập	25.552.349.900 (1.024.400.867)	24.145.901.757 1.406.448.143
Số dư cuối năm	24.527.949.033	25.552.349.900

**10 HÀNG TỒN KHO**

	2019		2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí SXKD dở dang	83.962.380.241	-	58.697.418.344	-
Thành phẩm	22.978.696.895	(240.572.250)	21.368.548.204	(346.873.454)
Nguyên vật liệu	20.707.790.442	-	28.907.729.913	-
Hàng hóa bất động sản	2.272.392.819	-	3.608.160.643	-
Công cụ, dụng cụ	1.436.300.509	-	1.411.145.667	-
	<u>131.357.560.906</u>	<u>(240.572.250)</u>	<u>113.993.002.771</u>	<u>(346.873.454)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(240.572.250)		(346.873.454)	
	<u><u>131.116.988.656</u></u>		<u><u>113.646.129.317</u></u>	

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Ngắn hạn**

Chi phí trả trước ngắn hạn chủ yếu là công cụ, dụng cụ xuất dùng.

**(b) Dài hạn**

	2019 VND	2018 VND
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Phú Bài	9.137.327.051	9.450.606.839
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	8.617.905.690	8.673.411.942
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	3.159.775.841	2.747.849.171
Công cụ, dụng cụ	3.130.693.932	3.180.049.497
Khác	1.986.964.172	1.222.668.659
	<u>26.032.666.686</u>	<u>25.274.586.108</u>

Biến động về chi phí trả trước trong năm như sau:

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	26.300.667.326	27.314.603.050
Tăng	10.366.831.465	8.695.919.525
Phân bổ trong năm	(9.033.469.820)	(9.709.855.249)
Số dư cuối năm	<u>27.634.028.971</u>	<u>26.300.667.326</u>

**12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

Số dư thể hiện số tiền tạm ứng vào Ngân sách Nhà nước cho Ủy ban Nhân dân thị xã Hương Thủy thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án Thủy Dương.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	149.268.799.327	62.021.566.747	21.876.755.631	1.612.505.651	<b>234.779.627.356</b>
Mua trong năm	2.170.813.316	5.047.450.704	270.000.000	-	<b>7.488.264.020</b>
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 15)	3.962.073.146	1.763.731.847	-	-	<b>5.725.804.993</b>
Thanh lý	(120.000.000)	(2.487.532.108)	(168.181.818)	-	<b>(2.775.713.926)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>155.281.685.789</u>	<u>66.345.217.190</u>	<u>21.978.573.813</u>	<u>1.612.505.651</u>	<b><u>245.217.982.443</u></b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	97.198.703.362	41.714.113.691	13.775.399.408	1.474.242.380	<b>154.162.458.841</b>
Khấu hao trong năm	8.943.333.691	5.170.373.039	1.877.021.234	49.214.125	<b>16.039.942.089</b>
Thanh lý	(120.000.000)	(2.052.338.155)	(168.181.818)	-	<b>(2.340.519.973)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>106.022.037.053</u>	<u>44.832.148.575</u>	<u>15.484.238.824</u>	<u>1.523.456.505</u>	<b><u>167.861.880.957</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	<u>52.070.095.965</u>	<u>20.307.453.056</u>	<u>8.101.356.223</u>	<u>138.263.271</u>	<b><u>80.617.168.515</u></b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>49.259.648.736</u>	<u>21.513.068.615</u>	<u>6.494.334.989</u>	<u>89.049.146</u>	<b><u>77.356.101.486</u></b>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 71,4 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2018: 61,1 tỷ đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, TSCĐ hữu hình của Nhóm Công ty với tổng giá trị còn lại là 22 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2018: 33,7 tỷ đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng của Nhóm Công ty (Thuyết minh 22).

## 13 TSCĐ (tiếp theo)

## (b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Quyền khai thác mỏ VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019				
và ngày 31 tháng 12 năm 2019	342.530.000	692.000.000	4.405.301.562	<b>5.439.831.562</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	-	635.955.914	1.635.884.955	<b>2.271.840.869</b>
Khấu hao trong năm	-	44.794.076	247.310.676	<b>292.104.752</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	680.749.990	1.883.195.631	<b>2.563.945.621</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	342.530.000	56.044.086	2.769.416.607	<b>3.167.990.693</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	342.530.000	11.250.010	2.522.105.931	<b>2.875.885.941</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tòa nhà tại Số 28 Lý Thường Kiệt, Thành phố Huế VND	Tòa nhà tại Số 9 Phạm Văn Đồng, Thành phố Huế VND	Tòa nhà tại Số 23 Hà Nội, Thành phố Huế VND	Tòa nhà tại Số 30 Hùng Vương, Thành phố Huế VND	Tòa nhà tại Số 52 Phan Chu Trinh, Thành phố Huế VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2019	50.306.749.278	21.211.507.763	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	<b>82.464.396.981</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	18.128.410.502	9.019.560.431	2.621.339.824	3.238.133.306	317.530.964	<b>33.324.975.027</b>
Khấu hao trong năm	2.486.221.164	1.051.987.584	159.819.600	299.957.796	28.191.900	<b>4.026.178.044</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	20.614.631.666	10.071.548.015	2.781.159.424	3.538.091.102	345.722.864	<b>37.351.153.071</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	32.178.338.776	12.191.947.332	1.510.336.558	2.868.811.250	389.988.038	<b>49.139.421.954</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	29.692.117.612	11.139.959.748	1.350.516.958	2.568.853.454	361.796.138	<b>45.113.243.910</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1,32 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1,32 tỷ đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 30,3 tỷ đồng được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Nhóm Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 32,2 tỷ đồng) (Thuyết minh 22(a)).

*Giá trị hợp lý*

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm kế toán.

**15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang theo từng dự án như sau:

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Kho trung chuyển hàng hóa 2	18.319.129.810	-
Khu Công nghiệp Phú Bài giai đoạn 4	4.866.939.988	4.420.679.192
Công trình khác	45.091.000	1.759.572.865
	<u>23.231.160.798</u>	<u>6.180.252.057</u>

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	6.180.252.057	4.204.687.126
Mua sắm	21.654.829.127	9.482.522.282
Chi phí vật liệu trực tiếp	1.553.478.887	1.440.003.802
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13(a))	(5.725.804.993)	(8.560.128.943)
Chuyển sang chi phí trả trước	(431.594.280)	(386.832.210)
	<u>23.231.160.798</u>	<u>6.180.252.057</u>



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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**(a) Đầu tư vào công ty liên kết**

	2019			2018		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi sổ VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi sổ VND
Công ty Frit Huế	29,14	9.847.128.302	102.633.387.111	29,14	9.847.128.302	83.739.213.323
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	48,00	5.533.052.714	18.587.012.545	48,00	5.533.052.714	17.250.415.615
Công ty Hạ tầng Huế	30,00	1.949.485.618	3.246.933.920	30,00	1.949.485.618	3.353.804.714
Công ty Kinh doanh nhà Huế	48,76	9.157.581.000	-	48,76	9.157.581.000	-
		<u>26.487.247.634</u>	<u>124.467.333.576</u>		<u>26.487.247.634</u>	<u>104.343.433.652</u>

Biến động trong đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

	Công ty Frit Huế VND	Công ty Bê tông và Xây dựng Huế VND	Công ty Hạ tầng Huế VND	Công ty Kinh doanh Nhà Huế VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	83.739.213.323	17.250.415.615	3.353.804.714	-	104.343.433.652
Chia lợi nhuận	30.068.309.288	3.496.596.930	297.379.206	-	33.862.285.424
Nhận cổ tức	(10.489.416.000)	(2.160.000.000)	(371.250.000)	-	(13.020.666.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(684.719.500)	-	(33.000.000)	-	(717.719.500)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>102.633.387.111</u>	<u>18.587.012.545</u>	<u>3.246.933.920</u>	<u>-</u>	<u>124.467.333.576</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, tỷ lệ biểu quyết nắm giữ của Nhóm Công ty vào các công ty liên kết tương đương với tỷ lệ sở hữu tại các công ty liên kết này.

*Giá trị hợp lý*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2019			2018			Hoạt động chính
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Công ty Cổ phần Long Thọ	3,84	<u>1.122.573.690</u>	<u>-</u>	3,84	<u>1.122.573.690</u>	<u>-</u>	Sản xuất và kinh doanh xi măng và gạch các loại

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, tỷ lệ biểu quyết nắm giữ của Nhóm Công ty vào đơn vị khác tương đương với tỷ lệ sở hữu tại đơn vị này.

*Giá trị hợp lý*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.



## 17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	44.313.876.677	48.222.189.497
<i>Công ty TNHH Nhật Minh Quang</i>	7.459.130.042	2.855.690.575
<i>Khác</i>	36.854.746.635	45.366.498.922
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	11.966.061.166	8.390.988.704
	<u>56.279.937.843</u>	<u>56.613.178.201</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có khả năng thanh toán khi các khoản phải trả này đến hạn và không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào bị quá hạn thanh toán.

## 18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng, Thương mại và Công nghệ Hà Nội - Chi nhánh Thừa Thiên Huế</i>	8.041.550.745	-
<i>Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế</i>	7.729.228.000	18.830.941.000
<i>Công ty TNHH KN Cam Ranh</i>	-	5.073.693.272
<i>Khác</i>	23.243.757.764	21.218.356.096
	<u>39.014.536.509</u>	<u>45.122.990.368</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Số phải nộp trong năm VND	Cán trừ VND	Số đã nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
Thuế TNDN	6.770.340.481	10.030.470.246	-	(9.557.896.901)	7.242.913.826
Thuế GTGT	1.434.389.696	42.481.898.706	(26.405.274.209)	(14.216.975.158)	3.294.039.035
Thuế tài nguyên	146.564.920	3.071.812.524	-	(3.009.593.486)	208.783.958
Thuế thu nhập cá nhân	164.608.218	2.284.986.402	-	(2.251.366.793)	198.227.827
Các loại thuế khác	416.001.340	5.109.087.160	(3.000.000)	(4.925.627.015)	596.461.485
	<u>8.931.904.655</u>	<u>62.978.255.038</u>	<u>(26.408.274.209)</u>	<u>(33.961.459.353)</u>	<u>11.540.426.131</u>



**20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	3.125.932.241	3.370.199.438
Bất động sản đầu tư	494.466.374	628.501.205
	<u>3.620.398.615</u>	<u>3.998.700.643</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	<u>68.963.382.811</u>	<u>71.996.315.052</u>

**21 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Ban Quản lý Dự án Khu Công nghiệp Phú Bài	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả các đội xây dựng	2.586.800.862	4.001.039.459
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 28)	1.762.837.550	1.938.311.700
Kinh phí công đoàn	1.291.267.010	1.089.014.400
Khác	6.583.902.877	3.516.022.625
	<u>53.954.105.530</u>	<u>52.273.685.415</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
Vay ngân hàng (*)	43.701.092.902	145.348.533.374	(163.152.547.764)	25.897.078.512
Vay từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Huế	2.226.023.043	50.137.901	(2.276.160.944)	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh 22b))	1.378.400.000	896.339.850	(2.140.800.000)	133.939.850
Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh 22(b))	720.000.000	720.000.000	(720.000.000)	720.000.000
	<u>48.025.515.945</u>	<u>147.015.011.125</u>	<u>(168.289.508.708)</u>	<u>26.751.018.362</u>

(\*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Hạn mức VND	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Tài sản thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	189.300.000.000	VND	17.306.210.117	Nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị và phương tiện (Thuyết minh 12(a))
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	35.000.000.000	VND	7.590.868.395	Tín chấp
	3.000.000.000	VND	1.000.000.000	Các khoản tiền gửi (Thuyết minh 4)
			<u>25.897.078.512</u>	



**22 VAY (tiếp theo)**

**(b) Dài hạn**

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	3.604.897.500	1.150.000.000	(2.832.433.000)	1.922.464.500
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam (**)	1.480.000.000	-	(720.000.000)	760.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22(a))	(2.098.400.000)	(1.616.339.850)	2.860.800.000	(853.939.850)
	<u>2.986.497.500</u>	<u>(466.339.850)</u>	<u>(691.633.000)</u>	<u>1.828.524.650</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi tiết vay dài hạn như sau:

(\*) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam được bảo đảm bằng nhà cửa, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải (Thuyết minh 13(a)).

(\*\*) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đến hạn trong khoảng thời gian từ tháng 3 năm 2018 đến tháng 3 năm 2021 và chịu lãi suất 3,6%/năm. Khoản vay này được bảo đảm bằng các khoản tiền gửi từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thừa Thiên Huế (Thuyết minh 4).

**23 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

**(a) Ngắn hạn**

	2019 VND	2018 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.327.404.880	4.456.457.000
Khác	-	392.001.269
	<u>8.327.404.880</u>	<u>4.848.458.269</u>

**(b) Dài hạn**

	2019 VND	2018 VND
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.184.764.486	5.494.407.545
Dự phòng bảo hành các công trình vốn Nhà nước	5.087.444.400	6.094.043.664
Dự phòng kinh phí cải tạo phục hồi môi trường	476.131.951	412.716.867
	<u>10.748.340.837</u>	<u>12.001.168.076</u>

**24 THUẾ TNDN HOÃN LẠI**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Nhóm công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Số liệu về bù trừ như sau:

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	<u>1.074.298.406</u>	<u>1.126.461.962</u>
Thuế TNDN hoãn lại phải trả sau 12 tháng	<u>2.373.696.715</u>	<u>2.639.357.814</u>

Biến động gộp về của thuế TNDN hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế trong năm như sau:

**Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Số đầu năm	1.126.461.962	1.531.131.235
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 38)	<u>(52.163.556)</u>	<u>(404.669.273)</u>
Số cuối năm	<u>1.074.298.406</u>	<u>1.126.461.962</u>

**Thuế TNDN hoãn lại phải trả**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Số đầu năm	(2.639.357.814)	(3.100.947.223)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 38)	<u>265.661.099</u>	<u>461.589.409</u>
Số cuối năm	<u>(2.373.696.715)</u>	<u>(2.639.357.814)</u>



**25 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông**

	<b>2019</b> <b>Cổ phiếu</b>	<b>2018</b> <b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký	15.246.000	15.246.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	15.246.000	15.246.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>15.246.000</u>	<u>15.246.000</u>

**(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>%</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>%</b>
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh (Searefico)	5.488.560	36,0	5.488.560	36,0
Công đoàn của Công ty	723.580	4,7	723.580	4,7
Người lao động	393.492	2,6	393.492	2,6
Cổ đông khác	8.640.368	56,7	8.640.368	56,7
	<u>15.246.000</u>	<u>100,0</u>	<u>15.246.000</u>	<u>100,0</u>

**(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	<b>Số cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông VND</b>	<b>Vốn cổ phần VND</b>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	15.246.000	152.460.000.000	152.460.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	15.246.000	152.460.000.000	152.460.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>15.246.000</u>	<u>152.460.000.000</u>	<u>152.460.000.000</u>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	152.460.000.000	8.076.100.000	21.742.462.029	124.500.933.625	<b>306.779.495.654</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	66.074.421.663	<b>66.074.421.663</b>
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(22.869.000.000)	<b>(22.869.000.000)</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	15.086.908.632	(15.086.908.632)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.874.796.030)	<b>(4.874.796.030)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	152.460.000.000	8.076.100.000	36.829.370.661	147.744.650.626	<b>345.110.121.287</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	66.737.246.179	<b>66.737.246.179</b>
Chia cổ tức bằng tiền (Thuyết minh 28) (*)	-	-	-	(22.869.000.000)	<b>(22.869.000.000)</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	1.092.680.000	12.068.195.725	(13.160.875.725)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.920.802.066)	<b>(4.920.802.066)</b>
Giảm khác	-	-	-	(3.692.860)	<b>(3.692.860)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	152.460.000.000	9.168.780.000	48.897.566.386	173.527.526.154	<b>384.053.872.540</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 1/2019/NQ-XL-ĐHCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc chia cổ tức 15%/mệnh giá bằng tiền mặt cho các cổ đông với số tiền là 22.869.000.000 đồng.



**27 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

Chi tiết của cổ đông không kiểm soát như sau:

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	22.536.946.428	21.504.076.428
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	7.563.152.997	4.396.117.311
Quỹ đầu tư phát triển	3.036.809.920	4.069.679.920
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(905.983.787)	(576.877.156)
Giảm khác	(2.959.503)	-
	<u>32.227.966.055</u>	<u>29.392.996.503</u>

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Số đầu năm	29.392.996.503	25.797.577.184
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	4.910.904.990	5.550.218.906
Vốn góp trong năm	1.032.870.000	-
Thay đổi quỹ khen thưởng, phúc lợi	(329.106.631)	(291.850.283)
Thay đổi quỹ đầu tư phát triển	(1.032.870.000)	-
Cổ tức công bố	(1.743.869.304)	(1.662.949.304)
Giảm khác	(2.959.503)	-
Số cuối năm	<u>32.227.966.055</u>	<u>29.392.996.503</u>

**28 CỔ TỨC**

	<b>2019 VND</b>	<b>2018 VND</b>
Số đầu năm	1.938.311.700	2.093.130.000
Cổ tức phải trả trong năm (Thuyết minh 26)	22.869.000.000	22.869.000.000
Cổ tức đã chi trả:		
Bằng tiền	(22.286.850.325)	(22.335.396.125)
Cán trừ công nợ	(757.623.825)	(688.422.175)
Số cuối năm (Thuyết minh 21)	<u>1.762.837.550</u>	<u>1.938.311.700</u>

**29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	66.737.246.179	66.074.421.663
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(2.800.000.000)	(2.800.000.000)
	<u>63.937.246.179</u>	<u>63.274.421.663</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>15.246.000</u>	<u>15.246.000</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>4.194</u>	<u>4.150</u>

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 dựa vào kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2019 của Nhóm Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 1/2019/NQ-XL-ĐHCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2019.

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm.

Công ty không có cổ phiếu tiềm tàng làm suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

30 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2019 VND	2018 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu dịch vụ xây lắp	218.731.170.736	188.317.388.951
Doanh thu bán hàng	184.411.222.404	187.630.264.480
Doanh thu kinh doanh hạ tầng	49.508.771.599	43.769.280.623
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	18.265.321.250	15.044.813.111
Doanh thu bán đất	1.899.482.623	19.605.589.256
	<u>472.815.968.612</u>	<u>454.367.336.421</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Giảm giá dịch vụ xây lắp	(2.635.494.715)	(1.118.945.200)
Giảm giá dịch vụ kinh doanh hạ tầng	(5.121.236)	(238.296.533)
	<u>(2.640.615.951)</u>	<u>(1.357.241.733)</u>
<b>Doanh thu thuần</b>		
Doanh thu thuần dịch vụ xây lắp	216.095.676.021	187.198.443.751
Doanh thu thuần bán hàng	184.411.222.404	187.630.264.480
Doanh thu thuần kinh doanh hạ tầng	49.503.650.363	43.530.984.090
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư	18.265.321.250	15.044.813.111
Doanh thu thuần bán đất	1.899.482.623	19.605.589.256
	<u>470.175.352.661</u>	<u>453.010.094.688</u>

31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2019 VND	2018 VND
Giá vốn dịch vụ xây lắp	206.288.928.286	180.739.343.121
Giá vốn hàng bán	138.810.805.277	139.237.167.478
Giá vốn kinh doanh hạ tầng	25.812.579.608	21.001.253.830
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.406.534.779	4.363.513.180
Giá vốn đất bán	1.335.767.824	13.357.866.219
	<u>376.654.615.774</u>	<u>358.699.143.828</u>

32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi	9.411.844.360	8.716.328.164
Cổ tức được chia	180.000.000	213.000.000
Lãi tiền cho vay	122.465.000	84.570.000
Khác	73.445.233	139.241.298
	<u>9.787.754.593</u>	<u>9.153.139.462</u>

**33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Chi phí lãi vay	2.292.509.981	2.180.346.869
Khác	25.266.089	4.140.882
	<u>2.317.776.070</u>	<u>2.184.487.751</u>

**34 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.600.676.265	4.427.056.643
Chi phí nhân viên	3.011.059.007	3.614.080.685
Khác	1.704.518.205	1.389.916.740
	<u>9.316.253.477</u>	<u>9.431.054.068</u>

**35 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên	29.222.198.777	25.129.743.074
(Trích lập)/hoàn nhập quỹ lương dự phòng	4.453.528.000	(3.601.200.400)
Chi phí khấu hao	1.486.494.636	1.928.093.481
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(1.024.400.867)	1.406.448.143
Chi phí khác	12.259.020.312	11.064.501.650
	<u>46.396.840.858</u>	<u>35.927.585.948</u>

**36 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm, nhưng không bao gồm giá mua hàng hóa liên quan tới hoạt động thương mại của Nhóm Công ty. Chi tiết được trình bày như sau:

	<b>2019</b> <b>VND</b>	<b>2018</b> <b>VND</b>
Chi phí vật liệu, vật tư xây dựng	180.298.421.103	176.155.858.018
Chi phí nhân viên	148.573.210.758	126.582.624.274
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.610.250.612	65.953.679.430
Chi phí khấu hao	20.358.224.885	19.454.344.612
Khác	34.964.734.515	27.623.309.864
	<u>447.804.841.873</u>	<u>415.769.816.198</u>



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**37 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm dịch vụ và thương mại do Nhóm Công ty cung cấp.

Doanh thu, giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh chính của Nhóm Công ty như sau:

	<b>2019</b>					
	<b>Bán hàng VND</b>	<b>Dịch vụ xây lắp VND</b>	<b>Dịch vụ kinh doanh hạ tầng VND</b>	<b>Cho thuê bất động sản đầu tư VND</b>	<b>Bán đất nền VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	184.411.222.404	216.095.676.021	49.503.650.363	18.265.321.250	1.899.482.623	<b>470.175.352.661</b>
Giá vốn	(138.810.805.277)	(206.288.928.286)	(25.812.579.608)	(4.406.534.779)	(1.335.767.824)	<b>(376.654.615.774)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>45.600.417.127</u>	<u>9.806.747.735</u>	<u>23.691.070.755</u>	<u>13.858.786.471</u>	<u>563.714.799</u>	<u><b>93.520.736.887</b></u>
	<b>2018</b>					
	<b>Bán hàng VND</b>	<b>Dịch vụ xây lắp VND</b>	<b>Dịch vụ kinh doanh hạ tầng VND</b>	<b>Cho thuê bất động sản đầu tư VND</b>	<b>Bán đất nền VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	187.630.264.480	187.198.443.751	43.530.984.090	15.044.813.111	19.605.589.256	<b>453.010.094.688</b>
Giá vốn	(139.237.167.478)	(180.739.343.121)	(21.001.253.830)	(4.363.513.180)	(13.357.866.219)	<b>(358.699.143.828)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>48.393.097.002</u>	<u>6.459.100.630</u>	<u>22.529.730.260</u>	<u>10.681.299.931</u>	<u>6.247.723.037</u>	<u><b>94.310.950.860</b></u>

Nhóm Công ty chỉ hoạt động kinh doanh ở Việt Nam.

**38 THUẾ TNDN**

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Nhóm Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng như sau:

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	81.465.123.872	82.777.056.282
Thuế	16.588.674.844	16.397.140.091
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(6.951.383.254)	(4.501.258.303)
Chi phí không được khấu trừ	261.411.993	210.312.091
Lỗi năm trước chuyển sang	(81.730.880)	(953.778.166)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>9.816.972.703</u>	<u>11.152.415.713</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN – hiện hành	10.030.470.246	11.209.335.849
Thuế TNDN – hoãn lại (**) (Thuyết minh 24)	(213.497.543)	(56.920.136)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>9.816.972.703</u>	<u>11.152.415.713</u>

(\*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

(\*\*) Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh trong năm bao gồm các khoản sau:

	2019 VND	2018 VND
Thuế TNDN hoãn lại phải trả:		
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(265.661.099)	(461.589.409)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	61.928.772	280.786.649
Lợi nhuận hoãn lại của dự án Tam Thai	-	133.647.840
Khác	(9.765.216)	(9.765.216)
Tổng thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(213.497.543)</u>	<u>(56.920.136)</u>

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.



**38 THUẾ TNDN (tiếp theo)**

Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng trước năm 2019 VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng trong năm 2019 VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2013	Đã thanh tra	2.004.060.515	(2.004.060.515)	-	-
2014	Đã thanh tra	2.740.500.777	(2.740.500.777)	-	-
2016	Đã thanh tra	965.744.277	(557.089.879)	(408.654.398)	-

**39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Trong năm, các giao dịch trọng yếu sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

Mối quan hệ Nghiệp vụ			2019 VND	2018 VND
Công ty Hạ tầng Huế	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	371.250.000	371.250.000
		Doanh thu cho thuê	210.664.000	210.664.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	32.400.000	24.300.000
		Mua vật liệu xây dựng	-	45.600.000
Công ty Frit Huế	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	10.489.416.000	1.748.236.000
		Doanh thu dịch vụ hạ tầng	1.658.923.534	-
		Mua vật liệu xây dựng	1.421.817.680	-
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	94.000.000	102.000.000
		Bán vật liệu xây dựng	22.333.182	-
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	15.997.363.142	9.625.890.153
		Nhận cổ tức	2.160.000.000	1.728.000.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	60.000.000	60.000.000
Công ty Kinh doanh nhà Huế	Công ty liên kết	Tiền lãi cho vay	102.932.000	55.726.000
		Cho vay	-	495.000.000
		Bán vật liệu xây dựng	-	252.622.727
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	-	16.200.000
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh (Searefico)	Cổ đồng	Chia cổ tức	8.232.840.000	8.232.840.000
		Doanh thu xây dựng	6.655.332.107	739.421.818
Công ty Cổ phần Greenpan	Bên liên quan khác	Doanh thu xây dựng	7.223.898.994	-

## 39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2019 VND	2018 VND
Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt:		
Tiền lương và thưởng	6.261.478.594	5.752.548.373

## (b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2019 VND	2018 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty liên kết:		
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	3.224.723.595	1.671.350.934
Công ty Hạ tầng Huế	1.073.884.173	2.573.884.173
Công ty Kinh doanh nhà Huế	150.152.600	150.152.600
Cổ đông:		
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh (Searefico)	4.269.202.084	-
Bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Greenpan	2.590.569.517	-
	<u>11.308.531.969</u>	<u>4.395.387.707</u>

**Trả trước người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)**

Công ty liên kết:		
Công ty Frit Huế	93.824.384	-

**Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)**

Công ty liên kết:		
Công ty Kinh doanh Nhà Huế	1.265.979.448	1.163.047.448

**Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))**

Công ty liên kết:		
Công ty Hạ tầng Huế	421.328.000	421.328.000

**Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)**

Công ty liên kết:		
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	8.610.262.000	3.079.371.998
Công ty Hạ tầng Huế	2.510.343.786	2.914.018.706
Công ty Kinh doanh Nhà Huế	845.455.380	2.397.598.000
	<u>11.966.061.166</u>	<u>8.390.988.704</u>



**40 CÁC CAM KẾT**

**(a) Cam kết thuê hoạt động**

**(i) Nhóm Công ty là bên đi thuê**

Nhóm Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2019 VND	2018 VND
Dưới 1 năm	3.759.074.901	4.576.168.587
Từ 1 đến 5 năm	14.638.941.375	17.471.058.570
Trên 5 năm	57.929.931.852	74.180.159.632
	<u>76.327.948.128</u>	<u>96.227.386.789</u>

**(ii) Nhóm Công ty là bên cho thuê**

Nhóm Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	2019 VND	2018 VND
Dưới 1 năm	35.114.821.089	32.117.459.140
Từ 1 đến 5 năm	109.942.241.545	103.454.200.508
Trên 5 năm	538.347.931.499	550.894.259.151
	<u>683.404.994.133</u>	<u>686.465.918.799</u>

**(b) Cam kết vốn**

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	2019 VND	2018 VND
Tài sản cố định hữu hình	<u>30.862.521.927</u>	<u>45.796.396.171</u>

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc quyết ngày 27 tháng 3 năm 2020.

  
Lê Thị Khánh Vân  
Người lập/Kế toán trưởng

  
Lê Văn Tài  
Giám đốc tài chính

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

