

**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 2020**



**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 2020**

<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 thay đổi gần nhất lần thứ 7 ngày 10 tháng 12 năm 2020.

**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

**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
Ông Lương Xuân Quý	Thành viên
	(Từ ngày 24 tháng 6 năm 2020 đến ngày 17 tháng 10 năm 2020)
Bà Đỗ Thị Thanh Thảo	Thành viên
	(Đến ngày 24 tháng 6 năm 2020)

**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

**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 lập Thừa Thiên Huế ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Nhóm Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Nhóm Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc 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 56. 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 2020, 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  
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2021



**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 2020, và được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 26 tháng 3 năm 2021. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 5 đến trang 56.

**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 2020, 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)

Quách Thành Châu  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0875-2018-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM10472  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2021

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	
			2020 VND	2019 VND
100	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>425.333.911.753</b>	<b>427.537.603.215</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	41.690.909.945	40.677.722.773
111	Tiền		6.190.909.945	10.377.722.773
112	Các khoản tương đương tiền		35.500.000.000	30.300.000.000
120	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>113.403.358.904</b>	<b>97.031.280.822</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	113.403.358.904	97.031.280.822
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>115.717.979.839</b>	<b>145.715.634.077</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	123.011.959.619	126.477.879.461
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	5.055.063.595	21.651.976.752
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.377.067.448	1.506.224.791
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	16.870.527.867	20.607.502.106
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(30.596.638.690)	(24.527.949.033)
140	<b>Hàng tồn kho</b>	10	<b>141.145.462.552</b>	<b>131.116.988.656</b>
141	Hàng tồn kho		141.417.813.320	131.357.560.906
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(272.350.768)	(240.572.250)
150	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>13.376.200.513</b>	<b>12.995.976.887</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	793.430.645	1.601.362.285
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		3.210.782.351	2.394.614.602
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	9.371.987.517	9.000.000.000

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 56 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 (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>333.715.453.858</b>	<b>304.236.995.864</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.369.937.155</b>	<b>2.963.731.371</b>
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	2.369.937.155	2.963.731.371
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>92.637.266.605</b>	<b>80.231.987.427</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13(a)	90.019.941.350	77.356.101.486
222	Nguyên giá		274.244.810.252	245.217.982.443
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(184.224.868.902)	(167.861.880.957)
227	Tài sản cố định vô hình	13(b)	2.617.325.255	2.875.885.941
228	Nguyên giá		5.439.831.562	5.439.831.562
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.822.506.307)	(2.563.945.621)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>41.154.717.958</b>	<b>45.113.243.910</b>
231	Nguyên giá		82.464.396.981	82.464.396.981
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(41.309.679.023)	(37.351.153.071)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>22.710.114.927</b>	<b>23.231.160.798</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	22.710.114.927	23.231.160.798
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>148.286.306.400</b>	<b>125.589.907.266</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	147.163.732.710	124.467.333.576
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	1.122.573.690	1.122.573.690
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>26.557.110.813</b>	<b>27.106.965.092</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	25.414.924.822	26.032.666.686
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	1.142.185.991	1.074.298.406
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>759.049.365.611</b>	<b>731.774.599.079</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 56 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	
			2020 VND	2019 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>301.916.929.072</b>	<b>315.492.760.484</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>220.423.304.127</b>	<b>231.578.815.471</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	60.247.987.802	56.279.937.843
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	27.427.560.622	39.014.536.509
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	6.097.688.543	11.540.426.131
314	Phải trả người lao động		18.886.686.017	27.494.281.960
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		573.373.043	643.115.117
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19(a)	3.359.875.034	3.620.398.615
319	Phải trả ngắn hạn khác	20	54.617.451.931	53.954.105.530
320	Vay ngắn hạn	21(a)	37.240.668.649	26.751.018.362
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	22(a)	6.495.100.841	8.327.404.880
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.476.911.645	3.953.590.524
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>81.493.624.945</b>	<b>83.913.945.013</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19(b)	66.043.177.580	68.963.382.811
338	Vay dài hạn	21(b)	1.900.722.100	1.828.524.650
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23	2.385.357.505	2.373.696.715
342	Dự phòng phải trả dài hạn	22(b)	11.164.367.760	10.748.340.837
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>457.132.436.539</b>	<b>416.281.838.595</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>457.132.436.539</b>	<b>416.281.838.595</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	190.573.160.000	152.460.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		190.573.160.000	152.460.000.000
414	Vốn khác của chủ sở hữu	25	9.168.780.000	9.168.780.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	25	22.743.307.419	48.897.566.386
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	200.658.273.357	173.527.526.154
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		133.105.396.475	106.790.279.975
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		67.552.876.882	66.737.246.179
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	33.988.915.763	32.227.966.055
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>759.049.365.611</b>	<b>731.774.599.079</b>

Lê Thị Khánh Vân  
Người lập/Kế toán trưởng

Lê Văn Tài  
Giám đốc tài chính

Lê Quý Định  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 26 tháng 3 năm 2021



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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2020 VND	2019 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	456.428.261.314	472.815.968.612
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(418.757.803)	(2.640.615.951)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30 456.009.503.511	470.175.352.661
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31 (363.894.687.191)	(376.654.615.774)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	92.114.816.320	93.520.736.887
21	Doanh thu hoạt động tài chính	32 8.423.312.454	9.787.754.593
22	Chi phí tài chính	33 (1.971.723.369)	(2.317.776.070)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	33 (1.632.872.470)	(2.292.509.981)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	4(b) 30.780.607.134	33.144.565.925
25	Chi phí bán hàng	34 (9.031.573.583)	(9.316.253.477)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	35 (43.528.218.028)	(46.396.840.858)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	76.787.220.928	78.422.187.000
31	Thu nhập khác	5.058.350.860	6.206.893.248
32	Chi phí khác	(2.666.442.971)	(3.163.956.376)
40	Lợi nhuận khác	2.391.907.889	3.042.936.872
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	79.179.128.817	81.465.123.872
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	36 (6.981.265.872)	(10.030.470.246)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36 56.226.795	213.497.543
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	72.254.089.740	71.648.151.169
	Phân bổ cho:		
61	Cổ đông của Công ty	67.552.876.882	66.737.246.179
62	Cổ đông không kiểm soát	4.701.212.858	4.910.904.990
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28(a) 3.393	4.194
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28(b) 3.393	4.194

Lê Thị Khánh Vân  
Người lập/Kế toán trưởng

Lê Văn Tài  
Giám đốc tài chính

Lê Quý Định  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 26 tháng 3 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 56 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	
		2020 VND	2019 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>79.179.128.817</b>	<b>81.465.123.872</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	20.744.571.480	20.358.224.885
03	Trích lập các khoản dự phòng	5.704.149.697	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	-	(66.238.103)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(39.068.623.504)	(43.280.044.968)
06	Chi phí lãi vay	1.632.872.470	2.292.509.981
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>68.192.098.960</b>	<b>62.340.487.821</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	23.455.419.531	(15.950.112.527)
10	Tăng hàng tồn kho	(10.060.252.414)	(17.364.558.135)
11	Giảm các khoản phải trả	(19.734.827.297)	(1.268.898.006)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	1.425.673.504	(2.455.246.252)
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.632.872.470)	(2.242.372.080)
15	Thuế TNDN đã nộp	(12.666.711.282)	(9.557.896.901)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(6.981.715.956)	(3.898.148.133)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>41.996.812.576</b>	<b>9.603.255.787</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ	(29.692.127.196)	(29.143.093.147)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	856.363.637
23	Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	(132.853.358.904)	(145.281.280.822)
24	Tiền thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	116.481.280.822	141.244.600.574
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	16.607.547.837	23.062.078.722
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(29.456.657.441)</b>	<b>(9.261.331.036)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu đi vay	150.861.651.599	146.498.533.374
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(140.299.803.862)	(168.981.141.708)
36	Tiền cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	(22.088.815.700)	(22.286.850.325)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(11.526.967.963)</b>	<b>(44.769.458.659)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>1.013.187.172</b>	<b>(44.427.533.908)</b>
60	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>3 40.677.722.773</b>	<b>85.039.018.578</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	66.238.103
70	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>41.690.909.945</b>	<b>40.677.722.773</b>

Lê Thị Khánh Vân  
Người lập/Kế toán trưởng

Lê Văn Tài  
Giám đốc tài chính

Lê Quý Định  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 26 tháng 3 năm 2021



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây Lắp Thừa Thiên Huế (“Công ty”) được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Xây Lắp Thừa Thiên Huế, một doanh nghiệp Nhà nước, theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 5 tháng 1 năm 2011 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 ngày 10 tháng 12 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã giao dịch là “HUB” theo Quyết định số 523/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 18 tháng 12 năm 2018.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”) là xây dựng các công trình dân dụng, các công trình công nghiệp, công cộng, thể thao, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật; tư vấn và giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và thủy lợi; kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư; sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh và khai thác đá, cát, sỏi; và sản xuất sản phẩm khác từ gỗ.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty có 1.545 nhân viên bao gồm 801 nhân viên thuê ngoài (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.485 nhân viên bao gồm 760 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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 6 công ty con và 4 công ty liên kết như sau:

Hoạt động chính	2020		2019		
	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 Tuynen 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 Tuynen Huế	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại	51,42	51,42	51,42	51,42
<b>Công ty liên kết (Thuyết minh 4)</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 đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

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

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

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

## 2 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.

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

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

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

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

#### Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát (tiếp theo)**

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

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

**Công ty liên kết**

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

**2.7 Các khoản phải thu**

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

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

**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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

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

**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 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.

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

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

**2.10 Cho vay**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.10 Cho vay (tiếp theo)**

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

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

**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, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong thời hạn của hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến giá trị khối lượng hoàn thành được khách hàng xác nhận.

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

**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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Khấu hao*

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

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

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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 hoạt động**

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

**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.

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

**2.14 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê (tiếp theo)**

*Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

3 – 25 năm

*Thanh lý*

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

**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 và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

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

**2.17 Vay**

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

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

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

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

### 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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm báo cáo.

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

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

### 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.

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

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

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

**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 kỳ báo cáo mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ Đông.

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

Nhóm Công ty trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

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

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

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

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

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

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

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

**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.

**2.28 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.

**2.30 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**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 thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, 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 kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

### 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

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

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

### 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh 9);
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 13) và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 14);
- Dự phòng bảo hành công trình, trợ cấp thôi việc và các dự phòng phải trả khác (Thuyết minh 22); và
- Ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (Thuyết minh 23).

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**

	2020 VND	2019 VND
Tiền mặt	139.012.559	145.258.775
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.051.897.386	10.232.463.998
Các khoản tương đương tiền (*)	35.500.000.000	30.300.000.000
	<u>41.690.909.945</u>	<u>40.677.722.773</u>

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

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****(a) 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 4.000.000.000 Đồng (2019: 3.000.000.000 Đồng) được dùng để bảo lãnh cho các khoản vay (Thuyết minh 21).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	2020			2019		
	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	124.494.701.231	29,14	9.847.128.302	102.633.387.111
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	48,00	5.533.052.714	19.539.013.597	48,00	5.533.052.714	18.587.012.545
Công ty Hạ tầng Huế	30,00	9.157.581.000	3.130.017.882	30,00	1.949.485.618	3.246.933.920
Công ty Kinh doanh nhà Huế	48,76	1.949.485.618	-	48,76	9.157.581.000	-
		<u>26.487.247.634</u>	<u>147.163.732.710</u>		<u>26.487.247.634</u>	<u>124.467.333.576</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 2020	102.633.387.111	18.587.012.545	3.246.933.920	-	124.467.333.576
Chia lợi nhuận	27.106.022.120	4.084.022.652	163.583.962	-	31.353.628.734
Nhận cổ tức	(5.244.708.000)	(2.592.000.000)	(247.500.000)	-	(8.084.208.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(540.021.600)	(33.000.000)	-	(573.021.600)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>124.494.701.231</u>	<u>19.539.013.597</u>	<u>3.130.017.882</u>	<u>-</u>	<u>147.163.732.710</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2020			2019			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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì 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

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba	111.959.172.245	115.169.347.492
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế</i>	9.810.254.750	7.413.641.800
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Phương Nam</i>	7.105.031.473	9.592.597.768
<i>Ban Quản lý dự án cải thiện môi trường nước thành phố Huế</i>	3.638.259.495	3.597.048.495
<i>Công ty Cổ phần Chăn nuôi C.P Việt Nam</i>	-	14.600.000.228
<i>Khác</i>	91.405.626.527	79.966.059.201
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	11.052.787.374	11.308.531.969
	<u>123.011.959.619</u>	<u>126.477.879.461</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba	5.011.958.847	21.558.152.368
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Quý Huế</i>	2.000.000.000	14.785.485.957
<i>Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Phúc Thành</i>	1.558.698.000	1.558.698.000
<i>Công ty Cổ phần Thành An</i>	-	3.541.634.000
<i>Khác</i>	1.453.260.847	1.672.334.411
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	43.104.748	93.824.384
	<u>5.055.063.595</u>	<u>21.651.976.752</u>

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba	-	240.245.343
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	1.377.067.448	1.265.979.448
	<u>1.377.067.448</u>	<u>1.506.224.791</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu và cho vay ngắn hạn 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

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba	16.238.535.867	20.186.174.106
<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>	4.719.117.395	4.153.407.515
<i>Ủy ban đền bù giải phóng mặt bằng</i>		
<i>(dự án Tam Thai)</i>	275.496.800	3.805.740.000
<i>Lãi tiền gửi dự thu</i>	1.645.874.433	1.961.030.674
<i>Khác</i>	1.019.597.239	1.687.545.917
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	631.992.000	421.328.000
	<u>16.870.527.867</u>	<u>20.607.502.106</u>

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Ký quỹ dự án khách sạn Đông Dương	1.400.086.876	1.261.228.600
Chi phí đền bù đất của dự án Lý Thường Kiệt	357.063.114	1.076.137.266
Ký quỹ cải tạo phục hồi môi trường	439.435.765	556.347.092
Khác	173.351.400	70.018.413
	<u>2.369.937.155</u>	<u>2.963.731.371</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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

	2020			Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
Các khoản phải thu và cho vay quá hạn thanh toán				
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi	4.452.781.696	-	4.452.781.696	Trên 4 năm
Phải thu các nhân viên tiền nhiệm	4.153.407.515	-	4.153.407.515	Trên 3 năm
Cục chính trị Quân khu 4	4.147.365.427	-	2.073.683.000	Trên 10 năm
Bệnh viện Trung Ương Huế	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 5 năm
Ban Quản lý dự án cải thiện môi trường nước thành phố Huế	2.084.638.000	-	2.084.638.000	Trên 1 năm
Khác	24.831.339.100	11.562.424.448	15.405.090.479	Trên 0,5 năm
			<u>30.596.638.690</u>	
	2019			Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
Các khoản phải thu và cho vay quá hạn thanh toán				
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đại Lợi	4.452.781.696	-	4.452.781.696	Trên 4 năm
Phải thu các nhân viên tiền nhiệm	4.153.407.515	-	4.153.407.515	Trên 3 năm
Cục chính trị Quân khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	Trên 9 năm
Bệnh viện Trung Ương Huế	2.084.638.000	-	2.084.638.000	Trên 4 năm
Khác	16.563.041.940	4.881.013.119	11.410.083.822	Trên 2 năm
			<u>24.527.949.033</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI (tiếp theo)

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	24.527.949.033	25.552.349.900
Trích lập/(hoàn nhập)	6.068.689.657	(1.024.400.867)
Số dư cuối năm	<u>30.596.638.690</u>	<u>24.527.949.033</u>

10 HÀNG TỒN KHO

	2020		2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	24.720.043.566	-	20.707.790.442	-
Công cụ, dụng cụ	1.483.674.877	-	1.436.300.509	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	92.192.068.146	-	83.962.380.241	-
Thành phẩm	20.749.633.912	(272.350.768)	22.978.696.895	(240.572.250)
Hàng hóa bất động sản	2.272.392.819	-	2.272.392.819	-
	<u>141.417.813.320</u>	<u>(272.350.768)</u>	<u>131.357.560.906</u>	<u>(240.572.250)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(272.350.768)		(240.572.250)	
	<u>141.145.462.552</u>		<u>131.116.988.656</u>	

(\*) Chi tiết của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	2020 VND	2019 VND
Dự án Khu nhà ở Tam Thai	33.976.507.064	30.333.062.728
Dự án Resort The Anam Boutique	7.825.066.012	514.214.969
Văn phòng cơ quan các đơn vị thuộc tỉnh Thừa Thiên Huế	5.978.118.123	2.696.872.464
Khách sạn Đông Dương	5.722.019.838	2.433.326.285
Khách sạn Xanh - Huế VNECO	3.610.696.303	5.829.794.779
Dự án Đô thị và nghỉ dưỡng Lotus Cam Ranh	3.601.161.973	3.601.161.973
Hàng rào giai đoạn 2 và đường nội bộ giai đoạn 3 - Công ty TNHH Thực phẩm CPV	-	3.113.513.974
Trụ sở phòng cảnh sát giao thông đường bộ - đường sắt Thừa Thiên Huế	-	2.847.380.737
Nhà máy cám heo CP - Swine Factory	-	4.868.034.977
Khác	31.478.498.833	27.725.017.355
	<u>92.192.068.146</u>	<u>83.962.380.241</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**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**

	<b>2020</b> <b>VND</b>	<b>2019</b> <b>VND</b>
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Phú Bài	8.824.047.263	9.137.327.051
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	8.562.399.438	8.617.905.690
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	3.570.975.237	3.159.775.841
Công cụ, dụng cụ	2.432.802.428	3.130.693.932
Khác	2.024.700.456	1.986.964.172
	<u>25.414.924.822</u>	<u>26.032.666.686</u>

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

	<b>2020</b> <b>VND</b>	<b>2019</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	27.634.028.971	26.300.667.326
Tăng	6.646.368.643	10.366.831.465
Phân bổ	(8.072.042.147)	(9.033.469.820)
Số dư cuối năm	<u>26.208.355.467</u>	<u>27.634.028.971</u>

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

Phần lớn 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 2020	155.281.685.789	66.345.217.190	21.978.573.813	1.612.505.651	245.217.982.443
Mua trong năm	281.846.364	6.066.836.210	-	35.454.545	6.384.137.119
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 15)	20.042.971.053	3.120.356.001	-	-	23.163.327.054
Thanh lý, nhượng bán	-	(163.636.364)	(357.000.000)	-	(520.636.364)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	175.606.503.206	75.368.773.037	21.621.573.813	1.647.960.196	274.244.810.252
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	105.960.652.765	44.893.532.863	15.484.238.824	1.523.456.505	167.861.880.957
Khấu hao trong năm	10.146.032.203	4.765.617.813	1.573.829.467	42.005.359	16.527.484.842
Thanh lý, nhượng bán	-	(41.173.025)	(123.323.872)	-	(164.496.897)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	116.106.684.968	49.617.977.651	16.934.744.419	1.565.461.864	184.224.868.902
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	49.321.033.024	21.451.684.327	6.494.334.989	89.049.146	77.356.101.486
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	59.499.818.238	25.750.795.386	4.686.829.394	82.498.332	90.019.941.350

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 83 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 71,4 tỷ đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, TSCĐ hữu hình của Nhóm Công ty với tổng giá trị còn lại là 20 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 22 tỷ đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng của Nhóm Công ty (Thuyết minh 21).

## 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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	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 2020	-	680.749.990	1.883.195.631	<b>2.563.945.621</b>
Khấu hao trong năm	-	11.250.010	247.310.676	<b>258.560.686</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	692.000.000	2.130.506.307	<b>2.822.506.307</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	342.530.000	11.250.010	2.522.105.931	<b>2.875.885.941</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	342.530.000	-	2.274.795.255	<b>2.617.325.255</b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 692 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2019: 642 triệu đồng).

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 2020						
và ngày 31 tháng 12 năm 2020	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 2020	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>
Khấu hao trong năm	2.486.221.164	984.335.492	159.819.600	299.957.796	28.191.900	<b>3.958.525.952</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	23.100.852.830	11.055.883.507	2.940.979.024	3.838.048.898	373.914.764	<b>41.309.679.023</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	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>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	27.205.896.448	10.155.624.256	1.190.697.358	2.268.895.658	333.604.238	<b>41.154.717.958</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1,32 tỷ đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 28,5 tỷ đồng được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Nhóm Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 30,3 tỷ đồng) (Thuyết minh 21(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 2020. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc 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:

	2020 VND	2019 VND
Khu Công nghiệp Phú Bài giai đoạn 4	22.657.445.745	4.866.939.988
Kho trung chuyển hàng hóa 2	-	18.319.129.810
Công trình khác	52.669.182	45.091.000
	<u>22.710.114.927</u>	<u>23.231.160.798</u>

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	23.231.160.798	6.180.252.057
Mua sắm	23.307.990.077	21.654.829.127
Chi phí vật liệu trực tiếp	129.978.500	1.553.478.887
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13(a))	(23.163.327.054)	(5.725.804.993)
Chuyển sang chi phí trả trước	(795.687.394)	(431.594.280)
Số dư cuối năm	<u>22.710.114.927</u>	<u>23.231.160.798</u>

## 16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba	45.866.677.636	44.313.876.677
<i>Công ty TNHH Nhật Minh Quang</i>	6.621.150.925	7.459.130.042
<i>Khác</i>	39.245.526.711	36.854.746.635
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))	14.381.310.166	11.966.061.166
	<u>60.247.987.802</u>	<u>56.279.937.843</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, 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.

## 17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba		
Sở Y tế Tỉnh Thừa Thiên Huế	5.604.832.116	496.802.116
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng, Thương mại và Công nghệ Hà Nội - Chi nhánh Thừa Thiên Huế	4.410.967.951	8.041.550.745
Ban Đầu tư Xây dựng Giao thông Tỉnh Thừa Thiên Huế	3.231.627.000	3.231.627.000
Công ty Cổ phần Gia Hân	3.000.000.000	3.000.000.000
Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	7.729.228.000
Khác	11.180.133.555	16.515.328.648
	<u>27.427.560.622</u>	<u>39.014.536.509</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Số phải nộp trong năm VND	Cấn trừ VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
Thuế TNDN	7.242.913.826	7.271.030.283	-	(12.666.711.282)	1.847.232.827
Thuế GTGT	3.294.039.035	39.229.088.384	(26.754.375.509)	(12.855.790.537)	2.912.961.373
Thuế tài nguyên	208.783.958	3.618.222.207	-	(3.659.856.757)	167.149.408
Thuế thu nhập cá nhân	198.227.827	2.264.384.081	-	(1.753.482.507)	709.129.401
Các loại thuế khác	596.461.485	6.434.696.550	(719.074.152)	(5.850.868.349)	461.215.534
	<u>11.540.426.131</u>	<u>58.817.421.505</u>	<u>(27.473.449.661)</u>	<u>(36.786.709.432)</u>	<u>6.097.688.543</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 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

	2020 VND	2019 VND
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	2.936.315.232	3.125.932.241
Bất động sản đầu tư	423.559.802	494.466.374
	<u>3.359.875.034</u>	<u>3.620.398.615</u>

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	66.043.177.580	68.963.382.811

20 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2020 VND	2019 VND
Ban Quản lý Dự án Khu Công nghiệp Phú Bài	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả các đội xây dựng	2.722.431.930	2.586.800.862
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 27)	1.900.187.500	1.762.837.550
Kinh phí công đoàn	1.234.321.208	1.291.267.010
Khác	7.031.214.062	6.583.902.877
	<u>54.617.451.931</u>	<u>53.954.105.530</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 CÁC KHOẢN VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
Vay ngân hàng (*)	25.897.078.512	150.192.910.599	(139.203.464.012)	36.886.525.099
Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh 21(b))	720.000.000	40.000.000	(720.000.000)	40.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh 21(b))	133.939.850	556.543.550	(376.339.850)	314.143.550
	<u>26.751.018.362</u>	<u>150.789.454.149</u>	<u>(140.299.803.862)</u>	<u>37.240.668.649</u>

(\*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản vay ngắn hạn 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	185.800.000.000	VND	24.410.051.704	Nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị và phương tiện (Thuyết minh 13(a)), bất động sản đầu tư (Thuyết minh 14)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	25.000.000.000	VND	9.276.473.395	Nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị và phương tiện (Thuyết minh 13(a))
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Tp HCM	3.200.000.000	VND	3.200.000.000	Tiền gửi ngân hàng (Thuyết minh 4(a))
			<u>36.886.525.099</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	1.922.464.500	668.741.000	(376.339.850)	2.214.865.650
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam (**)	760.000.000	-	(720.000.000)	40.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21(a))	(853.939.850)	(596.543.550)	1.096.339.850	(354.143.550)
	<u>1.828.524.650</u>	<u>72.197.450</u>	<u>-</u>	<u>1.900.722.100</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết vay dài hạn như sau:

(\*) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đến hạn trong khoảng thời gian từ tháng 10 năm 2020 đến tháng 5 năm 2025 và chịu lãi suất 8,4%/năm. Khoản vay này 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 tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Thuyết minh 4(a)).

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	2020 VND	2019 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	6.097.179.370	8.327.404.880
Khác	397.921.471	-
	<u>6.495.100.841</u>	<u>8.327.404.880</u>

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.537.376.324	5.087.444.400
Dự phòng bảo hành các công trình vốn Nhà nước	5.260.795.800	5.184.764.486
Dự phòng kinh phí cải tạo phục hồi môi trường	366.195.636	476.131.951
	<u>11.164.367.760</u>	<u>10.748.340.837</u>

**23 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 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:

	2020 VND	2019 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	1.142.185.991	1.074.298.406
Thuế TNDN hoãn lại phải trả sau 12 tháng	2.385.357.505	2.373.696.715

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**

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	1.074.298.406	1.126.461.962
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 36)	67.887.585	(52.163.556)
Số dư cuối năm	1.142.185.991	1.074.298.406

**Thuế TNDN hoãn lại phải trả**

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	(2.373.696.715)	(2.639.357.814)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 36)	(11.660.790)	265.661.099
Số dư cuối năm	(2.385.357.505)	(2.373.696.715)

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019 là 20%.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông

	2020	2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký	19.057.316	15.246.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.057.316	15.246.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.057.316	15.246.000

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	2020		2019	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh (Searefico)	6.860.634	36,0	5.488.560	36,0
Công đoàn của Công ty	895.694	4,7	723.580	4,7
Người lao động	495.490	2,6	393.492	2,6
Cổ đông khác	10.805.498	56,7	8.640.368	56,7
	<u>19.057.316</u>	<u>100</u>	<u>15.246.000</u>	<u>100</u>

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	15.246.000	152.460.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	15.246.000	152.460.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	3.811.316	38.113.160.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>19.057.316</u>	<u>190.573.160.000</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

25 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 2019	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	-	-	-	(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>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	67.552.876.882	<b>67.552.876.882</b>
Chia cổ tức bằng tiền (Thuyết minh 27) (*)	-	-	-	(22.869.000.000)	<b>(22.869.000.000)</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	11.958.901.033	(11.958.901.033)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.589.359.961)	<b>(5.589.359.961)</b>
Phát hành cổ phiếu mới (**)	38.113.160.000	-	(38.113.160.000)	-	-
Giảm khác	-	-	-	(4.868.685)	<b>(4.868.685)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	190.573.160.000	9.168.780.000	22.743.307.419	200.658.273.357	<b>423.143.520.776</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 1/2020/NQ-XL-ĐHCĐ ngày 24 tháng 6 năm 2020, 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.

Ngoài ra Công ty phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty cho cổ đông hiện hữu với tỉ lệ 25%, theo đó cổ đông sở hữu 4 cổ phần được nhận thưởng 1 cổ phần.

(\*\*) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 08/NQ-XL-HĐQT ngày 27 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn thành tăng vốn điều lệ từ nguồn quỹ đầu tư phát triển.

26 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Chi tiết của cổ đông không kiểm soát như sau:

	2020 VND	2019 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	22.536.946.428	22.536.946.428
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	9.730.733.166	7.563.152.997
Quỹ đầu tư phát triển	3.036.809.920	3.036.809.920
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.312.340.136)	(905.983.787)
Khác	(3.233.615)	(2.959.503)
	<u>33.988.915.763</u>	<u>32.227.966.055</u>

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	32.227.966.055	29.392.996.503
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	4.701.212.858	4.910.904.990
Vốn góp trong năm	-	1.032.870.000
Thay đổi quỹ khen thưởng và phúc lợi	(406.356.349)	(329.106.631)
Thay đổi quỹ đầu tư phát triển	-	(1.032.870.000)
Cổ tức công bố	(2.533.632.689)	(1.743.869.304)
Khác	(274.112)	(2.959.503)
Số dư cuối năm	<u>33.988.915.763</u>	<u>32.227.966.055</u>

27 CỔ TỨC

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	1.762.837.550	1.938.311.700
Cổ tức phải trả trong năm	22.869.000.000	22.869.000.000
Cổ tức đã chi trả:		
<i>Bằng tiền</i>	(22.088.815.700)	(22.286.850.325)
<i>Cán trừ công nợ</i>	(642.834.350)	(757.623.825)
Số dư cuối năm (Thuyết minh 20)	<u>1.900.187.500</u>	<u>1.762.837.550</u>



**28 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 kỳ, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	2020	2019
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	67.552.876.882	66.737.246.179
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(2.900.000.000)	(2.800.000.000)
	<u>64.652.876.882</u>	<u>63.937.246.179</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	19.057.316	15.246.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>3.393</u>	<u>4.194</u>

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 dựa vào kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020 của Nhóm Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2020/NQ-XL-ĐHCD ngày 24 tháng 6 năm 2020.

**(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.

**29 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 200,63 EURO và 0 USD (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 EURO và 1.544,58 USD).

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

	2020 VND	2019 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu bán hàng	191.427.050.943	218.731.170.736
Doanh thu dịch vụ xây lắp	194.022.928.239	184.411.222.404
Doanh thu kinh doanh hạ tầng	53.853.960.528	49.508.771.599
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	17.124.321.604	18.265.321.250
Doanh thu bán đất	-	1.899.482.623
	<u>456.428.261.314</u>	<u>472.815.968.612</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Giảm giá dịch vụ xây lắp	(334.846.365)	(2.635.494.715)
Giảm giá dịch vụ kinh doanh hạ tầng	(83.911.438)	(5.121.236)
	<u>(418.757.803)</u>	<u>(2.640.615.951)</u>
<b>Doanh thu thuần</b>		
Doanh thu thuần bán hàng	191.427.050.943	216.095.676.021
Doanh thu thuần dịch vụ xây lắp	193.688.081.874	184.411.222.404
Doanh thu thuần kinh doanh hạ tầng	53.853.960.528	49.503.650.363
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư	17.040.410.166	18.265.321.250
Doanh thu thuần bán đất	-	1.899.482.623
	<u>456.009.503.511</u>	<u>470.175.352.661</u>

31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2020 VND	2019 VND
Giá vốn dịch vụ xây lắp	178.531.122.531	206.288.928.286
Giá vốn hàng bán	152.138.982.736	138.810.805.277
Giá vốn kinh doanh hạ tầng	28.317.475.508	25.812.579.608
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.907.106.416	4.406.534.779
Giá vốn đất bán	-	1.335.767.824
	<u>363.894.687.191</u>	<u>376.654.615.774</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Lãi tiền gửi	7.956.183.596	9.411.844.360
Cổ tức, lợi nhuận được chia	252.000.000	180.000.000
Lãi tiền cho vay	120.816.000	122.465.000
Khác	94.312.858	73.445.233
	<u>8.423.312.454</u>	<u>9.787.754.593</u>

33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Chi phí lãi vay	1.632.872.470	2.292.509.981
Khác	338.850.899	25.266.089
	<u>1.971.723.369</u>	<u>2.317.776.070</u>

34 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2020 VND	2019 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.227.742.328	4.600.676.265
Chi phí nhân viên	2.738.664.503	3.011.059.007
Khác	2.065.166.752	1.704.518.205
	<u>9.031.573.583</u>	<u>9.316.253.477</u>

35 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên	26.250.762.242	29.222.198.777
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	5.879.020.575	4.453.528.000
Chi phí khấu hao	1.363.745.813	1.486.494.636
Trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc	305.350.138	-
Hoàn nhập quỹ lương dự phòng	(2.631.664.000)	(1.024.400.867)
Khác	12.361.003.260	12.259.020.312
	<u>43.528.218.028</u>	<u>46.396.840.858</u>

36 THUẾ TNDN

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

	2020 VND	2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	79.179.128.817	81.465.123.872
Thuế	15.835.825.763	16.588.674.844
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(6.229.603.429)	(6.951.383.254)
Chi phí không được khấu trừ	310.787.830	261.411.993
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(81.730.880)
Thuế được giảm (*)	(2.991.971.087)	-
Chi phí thuế TNDN (**)	<u>6.925.039.077</u>	<u>9.816.972.703</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	6.981.265.872	10.030.470.246
Thuế TNDN - hoãn lại (***) (Thuyết minh 23)	(56.226.795)	(213.497.543)
	<u>6.925.039.077</u>	<u>9.816.972.703</u>

(\*) Theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020, một số công ty trong Nhóm Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 do thỏa điều kiện có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

(\*\*) 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.

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

	2020 VND	2019 VND
Hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	(265.661.099)
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(67.887.585)	61.928.772
Khác	11.660.790	(9.765.216)
Tổng thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(56.226.795)</u>	<u>(213.497.543)</u>

## 37 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 từ hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2020 VND	2019 VND
Chi phí vật liệu, vật tư xây dựng	170.660.310.575	180.298.421.103
Chi phí nhân viên	129.370.382.865	148.573.210.758
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.551.331.716	63.610.250.612
Chi phí khấu hao	20.744.571.480	20.358.224.885
Khác	46.385.883.727	34.964.734.515
	<u>426.712.480.363</u>	<u>447.804.841.873</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN/HN

38 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:

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
	Bán hàng VND	Dịch vụ xây lắp VND	Dịch vụ kinh doanh hạ tầng VND	Cho thuê bất động sản đầu tư VND	Bán đất VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	191.427.050.943	193.688.081.874	53.853.960.528	17.040.410.166	-	456.009.503.511
Giá vốn	(152.138.982.736)	(178.531.122.531)	(28.317.475.508)	(4.907.106.416)	-	(363.894.687.191)
Lợi nhuận gộp	<u>39.288.068.207</u>	<u>15.156.959.343</u>	<u>25.536.485.020</u>	<u>12.133.303.750</u>	-	<u>92.114.816.320</u>
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
	Bán hàng VND	Dịch vụ xây lắp VND	Dịch vụ kinh doanh hạ tầng VND	Cho thuê bất động sản đầu tư VND	Bán đất VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	184.411.222.404	216.095.676.021	49.503.650.363	18.265.321.250	1.899.482.623	470.175.352.661
Giá vốn	(138.810.805.277)	(206.288.928.286)	(25.812.579.608)	(4.406.534.779)	(1.335.767.824)	(376.654.615.774)
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>93.520.736.887</u>

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

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	2020 VND	2019 VND
Công ty Hạ tầng Huế	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	247.500.000	371.250.000
		Doanh thu dịch vụ cho thuê	210.664.000	210.664.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	8.100.000	32.400.000
Công ty Frit Huế	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	5.244.708.000	10.849.416.000
		Doanh thu dịch vụ hạ tầng	1.656.219.702	1.658.923.534
		Mua vật liệu xây dựng	1.109.435.320	1.421.817.680
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	90.000.000	94.000.000
		Bán vật liệu xây dựng	8.902.272	22.333.182
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	16.660.787.272	15.997.363.142
		Bán vật liệu xây dựng	12.510.851.051	10.584.035.143
		Nhận cổ tức	2.592.000.000	2.160.000.000
		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	111.088.000	102.932.000
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	Cổ đồng	Chia cổ tức	8.232.840.000	8.232.840.000
		Doanh thu xây dựng	23.150.062.311	6.655.332.107
Công ty Cổ phần Greenpan	Công ty liên quan khác	Tạm ứng hợp đồng xây dựng	1.299.840.492	7.223.898.994
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	Công ty liên quan khác	Mua nguyên vật liệu	6.179.400.000	-

Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt:

	2020 VND	2019 VND
Lương và các quyền lợi gộp khác	8.952.268.884	6.261.478.594

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	2020 VND	2019 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	2.190.975.756	3.224.723.595
Công ty Hạ tầng Huế	1.073.884.173	1.073.884.173
Công ty Kinh doanh nhà Huế	150.152.600	150.152.600
Cổ đồng		
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh (Searefico)	5.214.506.597	4.269.202.084
Bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Greenpan	2.364.755.248	2.590.569.517
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Tâm	58.513.000	-
	<u>11.052.787.374</u>	<u>11.308.531.969</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty liên kết		
Công ty Frit Huế	43.104.748	93.824.384
	<u>43.104.748</u>	<u>93.824.384</u>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty liên kết		
Công ty Kinh doanh nhà Huế	1.377.067.448	1.265.979.448
	<u>1.377.067.448</u>	<u>1.265.979.448</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty liên kết		
Công ty Hạ tầng Huế	631.992.000	421.328.000
	<u>631.992.000</u>	<u>421.328.000</u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16)</b>		
Công ty liên kết		
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	10.025.511.000	8.610.262.000
Công ty Hạ tầng Huế	2.510.343.786	2.510.343.786
Công ty Kinh doanh nhà Huế	845.455.380	845.455.380
Công ty Cổ phần Phoenix Energy & Automation	1.000.000.000	-
	<u>14.381.310.166</u>	<u>11.966.061.166</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:

	2020 VND	2019 VND
Dưới 1 năm	30.725.793.497	3.759.074.901
Từ 1 đến 5 năm	29.105.063.309	14.638.941.375
Trên 5 năm	55.873.780.729	57.929.931.852
	<u>115.704.637.535</u>	<u>76.327.948.128</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:

	2020 VND	2019 VND
Dưới 1 năm	28.128.184.948	35.114.821.089
Từ 1 đến 5 năm	109.675.176.677	109.942.241.545
Trên 5 năm	623.771.039.160	538.347.931.499
	<u>761.574.400.785</u>	<u>683.404.994.133</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:

	2020 VND	2019 VND
TSCĐ hữu hình	<u>23.214.514.043</u>	<u>30.862.521.927</u>

## 41 ẢNH HƯỞNG CỦA VIRUS COVID-19

Sự lây lan của Virus Covid-19 từ đầu năm 2020 là một tình huống đầy khó khăn và thách thức cho tất cả các ngành nghề kinh doanh. Nhóm Công ty đã thực hiện đánh giá sơ bộ ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty như đánh giá khả năng thu hồi tài sản, đánh giá cách ghi nhận tài sản và nợ phải trả, đánh giá các tình huống giả định của doanh thu bán hàng và chi phí tương ứng để cân đối dòng tiền, xem xét việc tạm hoãn các dự án đầu tư để bảo vệ dòng tiền trong ngắn và trung hạn, đề ra các giải pháp tối ưu chi phí hoạt động để cân đối dòng tiền bao gồm cả việc đàm phán lại với bên cho thuê mặt bằng, người lao động. Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, Ban Tổng Giám đốc không thể ước tính một cách đáng tin cậy ảnh hưởng của vấn đề này đến kết quả tài chính trong kỳ tiếp theo của Nhóm Công ty do tính phức tạp của tình hình dịch bệnh. Nhóm Công ty sẽ tiếp tục theo dõi và đưa ra những biện pháp phù hợp để giảm thiểu rủi ro của vấn đề này.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc duyệt ngày 26 tháng 3 năm 2021.

  
\_\_\_\_\_  
Lê Thị Khánh Vân  
Người lập/Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Lê Văn Tài  
Giám đốc tài chính

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

