

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

NỘI DUNG	TRANG
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 riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	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 lần thứ 6 ngày 2 tháng 8 năm 2016.

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quý Định	Chủ tịch
Ông Lê Tấn Phước	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên
Ông Đoàn Hữu Thuận	Thành viên
Ông Lê Văn Hậu	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng ban (Từ ngày 29 tháng 11 năm 2018)
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Trưởng ban (Đến ngày 29 tháng 11 năm 2018)
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Châu Trân	Thành viên
Ông Trần Hữu Vinh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Chí Thành	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 (Từ ngày 30 tháng 11 năm 2018)

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

Kiểm toán viên

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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 41. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Quý Định
Tổng Giám đốc

Tỉnh Thừa Thiên Huế, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2019

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2018, và được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 26 tháng 3 năm 2019. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 41.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

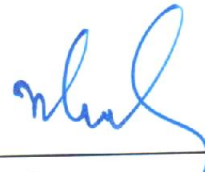
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM7996
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2019



Nguyễn Thị Cẩm Nhung
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2636-2018-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
100 TÀI SẢN NGẮN HẠN		256.409.044.250	233.337.724.710
110 Tiền và các khoản tương đương tiền	3	32.050.667.764	85.728.848.006
111 Tiền		1.050.667.764	712.700.964
112 Các khoản tương đương tiền		31.000.000.000	85.016.147.042
120 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		53.994.600.574	-
123 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	53.994.600.574	-
130 Các khoản phải thu ngắn hạn		101.599.907.754	83.817.418.659
131 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	90.875.060.177	81.001.451.445
132 Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	13.352.810.133	5.352.713.749
135 Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.734.913.791	3.207.426.093
136 Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	10.743.591.653	9.678.690.372
137 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(15.106.468.000)	(15.422.863.000)
140 Hàng tồn kho	10	59.293.241.438	54.334.276.814
141 Hàng tồn kho		59.293.241.438	54.334.447.814
149 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(171.000)
150 Tài sản ngắn hạn khác		9.470.626.720	9.457.181.231
151 Chi phí trả trước ngắn hạn		470.626.720	457.181.231
153 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	9.000.000.000	9.000.000.000

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

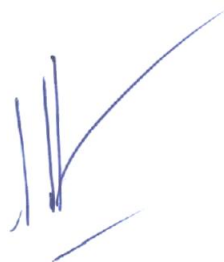
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		140.601.519.581	147.107.249.715
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.444.487.682	1.812.838.098
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	1.444.487.682	1.812.838.098
220	Tài sản cố định		6.711.299.108	7.833.536.676
221	Tài sản cố định hữu hình	13(a)	6.368.769.108	7.491.006.676
222	Nguyên giá		17.477.890.581	17.254.195.126
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.109.121.473)	(9.763.188.450)
227	Tài sản cố định vô hình	13(b)	342.530.000	342.530.000
228	Nguyên giá		342.530.000	342.530.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		-	-
230	Bất động sản đầu tư	14	49.139.421.954	53.199.724.941
231	Nguyên giá		82.464.396.981	82.426.238.345
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(33.324.975.027)	(29.226.513.404)
240	Tài sản dở dang dài hạn		45.091.000	45.091.000
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		45.091.000	45.091.000
250	Đầu tư tài chính dài hạn		80.609.433.235	80.950.461.712
251	Đầu tư vào công ty con	15(a)	62.881.178.189	62.881.178.189
252	Đầu tư vào công ty liên kết	15(b)	26.487.247.634	26.487.247.634
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15(c)	1.122.573.690	1.463.602.167
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15(a), 15(b)	(9.881.566.278)	(9.881.566.278)
260	Tài sản dài hạn khác		2.651.786.602	3.265.597.288
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	1.968.671.602	2.105.554.448
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	683.115.000	1.160.042.840
270	TỔNG TÀI SẢN		397.010.563.831	380.444.974.425

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		184.158.226.888	175.242.527.811
310	Nợ ngắn hạn		174.648.608.224	164.016.509.147
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	43.560.410.497	53.131.263.035
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	37.533.901.485	28.638.733.274
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	18	2.952.957.530	4.566.823.575
314	Phải trả người lao động		6.918.483.559	16.847.893.647
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		310.605.383	278.179.705
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		628.501.205	660.433.393
319	Phải trả ngắn hạn khác	19	51.514.513.744	52.075.508.338
320	Vay ngắn hạn	20	23.143.791.805	2.128.744.006
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	21(a)	4.456.457.000	2.501.399.158
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.628.986.016	3.187.531.016
330	Nợ dài hạn		9.509.618.664	11.226.018.664
342	Dự phòng phải trả dài hạn	21(b)	9.509.618.664	11.226.018.664
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		212.852.336.943	205.202.446.614
410	Vốn chủ sở hữu		212.852.336.943	205.202.446.614
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	152.460.000.000	152.460.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		152.460.000.000	152.460.000.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	24.776.685.030	13.235.803.710
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	35.615.651.913	39.506.642.904
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		2.019.281.584	1.037.038.503
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		33.596.370.329	38.469.604.401
440	TỔNG NGUỒN VỐN		397.010.563.831	380.444.974.425



Lê Thị Khánh Vân
Người lập/Kế toán trưởng



Lê Văn Tài
Giám đốc tài chính



Lê Quý Định
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	222.774.413.526	232.826.565.215
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.118.945.200)	(1.307.986.888)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	221.655.468.326	231.518.578.327
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(197.900.431.772)	(195.808.504.455)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.755.036.554	35.710.073.872
21	Doanh thu hoạt động tài chính	26.900.380.030	25.055.774.771
22	Chi phí tài chính	(515.907.696)	(113.033.142)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(515.907.696)	(91.807.702)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(15.516.752.825)	(24.219.096.971)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	34.622.756.063	36.433.718.530
31	Thu nhập khác	4.201.417.882	12.938.559.870
32	Chi phí khác	(2.395.633.325)	(6.624.817.884)
40	Lợi nhuận khác	1.805.784.557	6.313.741.986
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	36.428.540.620	42.747.460.516
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành	(2.355.242.451)	(3.995.952.755)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(476.927.840)	(281.903.360)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	33.596.370.329	38.469.604.401


 Lê Thị Khánh Vân
 Người lập/Kế toán trưởng


 Lê Văn Tài
 Giám đốc tài chính




 Lê Quý Định
 Tổng Giám đốc
 Ngày 26 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	36.428.540.620	42.747.460.516
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	5.444.394.646	5.496.443.450
03	Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng	1.217.832.912	(9.518.389.931)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(26.900.380.030)	(25.350.217.948)
06	Chi phí lãi vay	515.907.696	91.807.702
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	16.706.295.844	13.467.103.789
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(17.824.678.389)	5.045.209.380
10	Tăng hàng tồn kho	(4.958.793.624)	(2.359.154.555)
11	Giảm các khoản phải trả	(15.443.774.865)	(77.778.254.112)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	123.437.357	(195.022.540)
14	Tiền lãi vay đã trả	(411.624.353)	(91.807.702)
15	Thuế TNDN đã nộp	(1.772.463.393)	(3.580.875.894)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(2.390.840.008)	(1.394.930.800)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(25.972.441.431)	(66.887.732.434)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm TSCĐ	(261.854.091)	(2.843.817.813)
23	Chi cho vay, tiền gửi ngân hàng có kì hạn	(54.566.479.022)	(2.000.000.000)
24	Thu hồi cho vay	2.000.000.000	4.586.048.170
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	440.000.000	643.500.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	26.100.221.665	11.352.427.282
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(26.288.111.448)	11.738.157.639
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Thu từ vay ngắn hạn	97.734.728.274	91.807.702
34	Chi trả nợ gốc vay	(76.816.959.512)	-
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(22.335.396.125)	(21.040.709.950)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(1.417.627.363)	(20.948.902.248)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(53.678.180.242)	(76.098.477.043)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 85.728.848.006	161.827.325.049
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 32.050.667.764	85.728.848.006


 Lê Thị Khánh Vân
 Người lập/Kế toán trưởng


 Lê Văn Tài
 Giám đốc tài chính


 Lê Quý Định
 Tổng Giám đốc
 Ngày 26 tháng 3 năm 2019



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

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 6 ngày 2 tháng 8 năm 2016.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã chứng khoán HUB theo Giấy phép Niêm yết số 523/QĐ-SGDHCM ngày 18 tháng 12 năm 2018 và ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty là ngày 26 tháng 2 năm 2019.

Hoạt động chính của 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 Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 6 công ty con và 4 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 15 – Đầu tư tài chính dài hạn. 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 899 nhân viên bao gồm 758 nhân viên thuê ngoài (31 tháng 12 năm 2017: 838 nhân viên bao gồm 693 nhân viên thuê ngoài).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con (gọi chung là “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. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Công ty kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của 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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “đồng”).

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

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi 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.

2.4 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.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.6 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. 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 và công cụ, dụng cụ	Bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	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.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ 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 phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

2.7 Đầu tư**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc 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. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

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.

(b) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, 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 Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư (tiếp theo)****(c) Đầu tư vào các công ty liên kết**

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó 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.

Đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

(d) 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.

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư.

2.8 Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn

Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn 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.

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.

2.9 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

Khấu hao

Tài sản cố định 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	8 – 25 năm
Máy móc thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	7 – 10 năm
Thiết bị quản lý	4 – 5 năm

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Tài sản cố định (tiếp theo)***Thanh lý*

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.10 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà 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.

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

4 – 25 năm

Thanh lý

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

2.12 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. 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 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, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

2.14 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Chi phí đi 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 đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: 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 đi vay.

2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của 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 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 Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc (tiếp theo)**

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

2.18 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lũy kế sau thuế TNDN Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.20 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN có thể được chia cho các nhà đầu tư/ cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ 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 Công ty.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.21 Ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****(a) Doanh thu từ 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 được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khối lượng công việc, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã thống nhất và xác nhận với khách hàng.

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

(b) 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

- Đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng cho người mua;
- 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;
- 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.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư hay quyền được chia lợi nhuận được xác lập.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá trị quyết toán của công trình. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ quyết toán công trình được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

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

2.23 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 khối lượng công việc và dịch vụ cung cấp đã hoàn thành được khách hàng xác 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.

2.24 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 dự phòng đầu tư tài chính và chi phí lãi vay.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên, dự phòng trợ cấp thôi việc và chi phí khấu hao.

2.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN 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 kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

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 riêng và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN 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/lỗ 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 riêng.

Tài sản thuế thu nhập 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.

2.27 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với 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 Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc 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, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho niên độ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2018 VND	2017 VND
Tiền mặt	48.085.656	77.238.160
Tiền gửi ngân hàng	1.002.582.108	635.462.804
Các khoản tương đương tiền (*)	31.000.000.000	85.016.147.042
	<u>32.050.667.764</u>	<u>85.728.848.006</u>

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

4 ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Khoản mục này bao gồm tiền gửi ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu lớn hơn 3 tháng và dưới 12 tháng.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba	88.301.176.004	78.682.249.445
<i>Công ty Cổ phần Chăn nuôi C.P. Việt Nam</i>	14.600.000.228	-
<i>Công ty TNHH CPV Food</i>	12.140.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Phương Nam</i>	11.134.832.401	3.697.523.669
<i>Ban Quản lý dự án cải thiện môi trường nước thành phố Huế</i>	3.702.253.000	8.872.379.000
<i>Học viện phật giáo Việt Nam tại Huế</i>	145.838.771	16.091.296.281
<i>Khác</i>	46.578.251.604	50.021.050.495
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	2.573.884.173	2.319.202.000
	<u>90.875.060.177</u>	<u>81.001.451.445</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán lần lượt là 20.626.278.432 đồng và 36.032.375.385 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 9.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND
Công ty Cổ phần Thành An	10.873.130.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
Doanh nghiệp Tư nhân Xây dựng Phúc Anh	-	3.167.548.000
Khác	920.982.133	626.467.749
	<u>13.352.810.133</u>	<u>5.352.713.749</u>

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba	220.712.343	264.334.343
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	1.514.201.448	2.943.091.750
	<u>1.734.913.791</u>	<u>3.207.426.093</u>

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba	10.322.263.653	9.377.045.299
<i>Chi phí đền bù đất dự án Đào Tân</i>	<i>8.631.144.000</i>	<i>8.631.144.000</i>
<i>Các khoản khác</i>	<i>1.691.119.653</i>	<i>745.901.299</i>
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	421.328.000	301.645.073
	<u>10.743.591.653</u>	<u>9.678.690.372</u>

(b) Dài hạn

	2018 VND	2017 VND
Chi phí đền bù đất của dự án Lý Thường Kiệt	<u>1.444.487.682</u>	<u>1.812.838.098</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	2018			Thời gian quá hạn Tháng
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán:				
Bệnh viện Trung Ương Huế	4.823.191.000	-	4.823.191.000	trên 36
Cục Chính trị Quân Khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	trên 36
Khác	13.376.049.432	5.519.810.432	7.856.239.000	trên 12
	<u>20.626.278.432</u>	<u>5.519.810.432</u>	<u>15.106.468.000</u>	
	2017			
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn Tháng
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán:				
Bệnh viện Trung Ương Huế	4.551.236.000	1.365.371.000	3.185.865.000	trên 24
Cục Chính trị Quân Khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	trên 36
Khác	29.054.101.385	19.244.141.385	9.809.960.000	trên 12
	<u>36.032.375.385</u>	<u>20.609.512.385</u>	<u>15.422.863.000</u>	

10 HÀNG TỒN KHO

	2018		2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang	54.677.320.520	-	34.171.623.820	-
Hàng hóa bất động sản	3.608.160.643	-	16.954.620.498	-
Nguyên vật liệu tồn kho	993.721.275	-	3.204.928.951	(171.000)
Công cụ, dụng cụ trong kho	14.039.000	-	3.274.545	-
	<u>59.293.241.438</u>	<u>-</u>	<u>54.334.447.814</u>	<u>(171.000)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-		(171.000)	
	<u>59.293.241.438</u>		<u>54.334.276.814</u>	

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2018 VND	2017 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	<u>1.968.671.602</u>	<u>2.105.554.448</u>

Biến động trong năm của chi phí trả trước dài hạn như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	2.105.554.448	1.229.821.334
Tăng	1.766.662.518	2.016.234.789
Phân bổ trong năm	<u>(1.903.545.364)</u>	<u>(1.140.501.675)</u>
Số dư cuối năm	<u>1.968.671.602</u>	<u>2.105.554.448</u>

12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Số dư thể hiện số tiền tạm ứng vào Ngân sách Nhà nước cho Ủy ban Nhân dân phường 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

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định 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
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	4.405.624.370	7.996.936.363	4.013.266.211	838.368.182	17.254.195.126
Mua trong năm	-	100.150.000	-	123.545.455	223.695.455
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>4.405.624.370</u>	<u>8.097.086.363</u>	<u>4.013.266.211</u>	<u>961.913.637</u>	<u>17.477.890.581</u>
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	2.770.665.296	2.802.563.879	3.399.544.505	790.414.770	9.763.188.450
Khấu hao trong năm	112.341.372	943.632.326	247.745.976	42.213.349	1.345.933.023
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>2.883.006.668</u>	<u>3.746.196.205</u>	<u>3.647.290.481</u>	<u>832.628.119</u>	<u>11.109.121.473</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	<u>1.634.959.074</u>	<u>5.194.372.484</u>	<u>613.721.706</u>	<u>47.953.412</u>	<u>7.491.006.676</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>1.522.617.702</u>	<u>4.350.890.158</u>	<u>365.975.730</u>	<u>129.285.518</u>	<u>6.368.769.108</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 5,26 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2017: 5,17 tỷ đồng).

(b) Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn và không khấu hao.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

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
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	50.268.590.642	21.211.507.763	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.426.238.345
Mua trong năm	38.158.636	-	-	-	-	38.158.636
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	50.306.749.278	21.211.507.763	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.464.396.981
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	15.641.397.185	7.967.572.847	2.461.520.224	2.866.684.084	289.339.064	29.226.513.404
Khấu hao trong năm	2.487.013.317	1.051.987.584	159.819.600	371.449.222	28.191.900	4.098.461.623
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	18.128.410.502	9.019.560.431	2.621.339.824	3.238.133.306	317.530.964	33.324.975.027
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	34.627.193.457	13.243.934.916	1.670.156.158	3.240.260.472	418.179.938	53.199.724.941
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	32.178.338.776	12.191.947.332	1.510.336.558	2.868.811.250	389.988.038	49.139.421.954

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 2018 là 1.317,9 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 218,3 đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 32,2 tỷ đồng được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Công ty (Thuyết minh 20).

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 2018. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

15 ĐÀU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

(a) Đầu tư vào công ty con

	2018			2017			Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp (“Công ty Hạ tầng Khu Công nghiệp”)	100,00	30.000.000.000	-	100,00	30.000.000.000	-	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, và xây dựng các công trình dân dụng
Công ty Cổ phần Gạch Tuynen Số 1 Thừa Thiên Huế (“Công ty Gạch Tuynen Số 1 Huế”)	79,30	9.651.862.292	-	79,30	9.651.862.292	-	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Thừa Thiên Huế (“Công ty Chế biến gỗ Huế”)	94,67	9.467.000.000	-	94,67	9.467.000.000	-	Sản xuất và chế biến gỗ các loại
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Lộc Điền (“Công ty Lộc Điền”)	78,98	6.345.068.000	-	78,98	6.345.068.000	-	Sản xuất và cung cấp đá các loại
Công ty Cổ phần Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng (“Công ty Hương Bằng”)	53,00	3.293.814.959	723.985.278	53,00	3.293.814.959	723.985.278	Sản xuất và cung cấp đá các loại
Công ty Cổ phần Gạch Tuynen Huế (“Công ty Gạch Tuynen Huế”)	51,42	4.123.432.938	-	51,42	4.123.432.938	-	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại
		<u>62.881.178.189</u>	<u>723.985.278</u>		<u>62.881.178.189</u>	<u>723.985.278</u>	

Giá trị hợp lý

Tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư, do Công ty chưa có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

15 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	2018			2017			Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Công ty Cổ phần Frit Huế (“Công ty Frit Huế”)	29,14	9.847.128.302	-	29,14	9.847.128.302	-	Cung cấp men và khai thác khoáng sản
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Thừa Thiên Huế (“Công ty Kinh doanh nhà Huế”)	48,76	9.157.581.000	9.157.581.000	48,76	9.157.581.000	9.157.581.000	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế (“Công ty Bê tông và Xây dựng Huế”)	48,00	5.533.052.714	-	48,00	5.533.052.714	-	Cung cấp bê tông và vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế (“Công ty Hạ tầng Huế”)	30,00	1.949.485.618	-	30,00	1.949.485.618	-	Cung cấp dịch vụ xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng
		<u>26.487.247.634</u>	<u>9.157.581.000</u>		<u>26.487.247.634</u>	<u>9.157.581.000</u>	

Giá trị hợp lý

Tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư, do Công ty chưa có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

15 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2018			2017			Ngành nghề kinh doanh
	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	1.122.573.690	-	3,84	1.122.573.690	-	Sản xuất, kinh doanh xi măng và gạch các loại
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Số 1 Thừa Thiên Huế (*)	-	-	-	19,72	341.028.477	-	Cung cấp dịch vụ tư vấn các công trình công nghiệp và dân dụng
		<u>1.122.573.690</u>	<u>-</u>		<u>1.463.602.167</u>	<u>-</u>	

(*) Theo quyết định số 9/QĐ-XL-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2018 của Hội đồng Quản trị, Công ty thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Số 1 Thừa Thiên Huế thông qua hình thức bán đấu giá cổ phần. Việc bán đấu giá cổ phần đã hoàn tất vào ngày 22 tháng 5 năm 2018 với tổng giá trị bán được là 440.000.000 đồng.

Giá trị hợp lý

Tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư, do Công ty chưa có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2018	2017
	VND	VND
Bên thứ ba	34.711.539.414	41.194.100.000
<i>Công ty Cổ phần bê tông ly tâm Thủ Đức - Long An</i>	4.472.996.000	-
<i>Khác</i>	30.238.543.414	41.194.100.000
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	8.848.871.083	11.937.163.035
	<u>43.560.410.497</u>	<u>53.131.263.035</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào bị quá hạn thanh toán.

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2018	2017
	VND	VND
Bên thứ ba	37.533.901.485	26.786.729.024
<i>Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế</i>	18.830.941.000	1.446.354.000
<i>Công ty TNHH KN Cam Ranh</i>	5.073.693.272	-
<i>Ban Đầu tư Xây dựng Giao thông Thừa Thiên Huế</i>	3.231.627.000	4.423.807.000
<i>Trung Tâm Công viên Cây Xanh Huế</i>	-	3.265.513.000
<i>Sở Lao động Thương binh và Xã hội Tỉnh Thừa Thiên Huế</i>	-	3.862.561.000
<i>Khác</i>	10.397.640.213	13.788.494.024
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	-	1.852.004.250
	<u>37.533.901.485</u>	<u>28.638.733.274</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

MẪU SỐ B 09 – DN

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Cấn trừ VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Thuế TNDN	1.755.937.398	2.355.242.451	-	(1.772.463.393)	2.338.716.456
Thuế giá trị gia tăng	2.796.919.632	21.185.992.368	(17.458.100.944)	(5.938.114.553)	586.696.503
Thuế thu nhập cá nhân	13.966.545	1.905.493.363	-	(1.891.915.337)	27.544.571
Thuế nhà đất	-	1.415.516.103	-	(1.415.516.103)	-
	<u>4.566.823.575</u>	<u>26.862.244.285</u>	<u>(17.458.100.944)</u>	<u>(11.018.009.386)</u>	<u>2.952.957.530</u>

19 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2018 VND	2017 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	4.001.039.459	5.217.840.925
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 25)	1.938.311.700	2.093.130.000
Phải trả tiền đặt cọc thuê nhà	1.097.817.760	774.440.000
Kinh phí công đoàn	782.407.859	804.419.996
Khác	1.965.639.735	1.456.380.186
	<u>51.514.513.744</u>	<u>52.075.508.338</u>

20 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (*)	-	81.541.008.602	68.066.959.512	13.474.049.090
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (**)	-	16.193.719.672	8.750.000.000	7.443.719.672
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Huế	2.128.744.006	97.279.037	-	2.226.023.043
	<u>2.128.744.006</u>	<u>97.832.007.311</u>	<u>76.816.959.512</u>	<u>23.143.791.805</u>

(*) Đây là một khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2017/HCC-CV ngày 11 tháng 10 năm 2017. Hạn mức cho vay là 155 tỷ đồng, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng và được sử dụng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Thời hạn đáo hạn cho mỗi khoản vay được giải ngân tối đa là 6 tháng và lãi suất cho từng khoản được ghi trên từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 30 Hùng Vương, 52 Phan Chu Trinh và 28 Lý Thường Kiệt, thành phố Huế (Thuyết minh 14).

(**) Đây là một khoản tín chấp theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 10/2018-HĐCVHM/NHCT462-CTCP XAY LAP TTHUE ngày 18 tháng 10 năm 2018 với hạn mức cho vay là 35 tỷ đồng, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng và được sử dụng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Thời hạn đáo hạn cho mỗi khoản vay được giải ngân tối đa là 6 tháng và lãi suất cho từng khoản được ghi trên từng giấy nhận nợ.

21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	2018 VND	2017 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	<u>4.456.457.000</u>	<u>2.501.399.158</u>

(b) Dài hạn

	2018 VND	2017 VND
Dự phòng bảo hành công trình vốn Nhà nước	6.094.043.664	6.094.043.664
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>3.415.575.000</u>	<u>5.131.975.000</u>
	<u>9.509.618.664</u>	<u>11.226.018.664</u>

22 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

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

	2018 VND	2017 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	<u>683.115.000</u>	<u>1.160.042.840</u>

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	1.160.042.840	1.441.946.200
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 32)	<u>(476.927.840)</u>	<u>(281.903.360)</u>
Số dư cuối năm	<u>683.115.000</u>	<u>1.160.042.840</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

MẪU SỐ B 09 – DN

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông

	2018	2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký	15.246.000	15.246.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	15.246.000	15.246.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>15.246.000</u>	<u>15.246.000</u>

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	2018		2017	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	5.488.560	36,0	5.488.560	36,0
Công đoàn	723.580	4,7	723.580	4,7
Người lao động	393.492	2,6	393.492	2,6
Cổ đông khác	8.640.368	56,7	8.640.368	56,7
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>15.246.000</u>	<u>100,0</u>	<u>15.246.000</u>	<u>100,0</u>

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	15.246.000	152.460.000.000	152.460.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	15.246.000	152.460.000.000	152.460.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>15.246.000</u>	<u>152.460.000.000</u>	<u>152.460.000.000</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	152.460.000.000	8.672.000.000	30.662.962.598	191.794.962.598
Lợi nhuận trong năm	-	-	38.469.604.401	38.469.604.401
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	4.563.803.710	(4.563.803.710)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.433.267.900)	(2.433.267.900)
Khác	-	-	240.147.515	240.147.515
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	152.460.000.000	13.235.803.710	39.506.642.904	205.202.446.614
Lợi nhuận trong năm	-	-	33.596.370.329	33.596.370.329
Chia cổ tức bằng tiền (Thuyết minh 25) (*)	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	11.540.881.320	(11.540.881.320)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	(3.077.480.000)	(3.077.480.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	152.460.000.000	24.776.685.030	35.615.651.913	212.852.336.943

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 1/2018/NQ-XL-ĐHCD ngày 26 tháng 4 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Chia cổ tức 15%/mệnh giá bằng tiền mặt cho các cổ đông với số tiền là 22.869.000.000 đồng;
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển với số tiền là 11.540.881.320 đồng; và
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 3.077.480.000 đồng.

25 CỐ TỨC

Cố tức phải trả:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	2.093.130.000	1.847.135.500
Cố tức phải trả trong năm (Thuyết minh 24)	22.869.000.000	22.869.000.000
Cố tức đã chi trả		
Bằng tiền	(22.335.396.125)	(21.040.709.950)
Cần trừ công nợ	(688.422.175)	(1.582.295.550)
Số dư cuối năm (Thuyết minh 19)	<u>1.938.311.700</u>	<u>2.093.130.000</u>

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

	2018 VND	2017 VND
Doanh thu		
Doanh thu dịch vụ xây lắp (*)	188.124.011.159	185.530.113.497
Doanh thu bán đất nền và hạ tầng	19.605.589.256	34.948.360.180
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	15.044.813.111	12.348.091.538
	<u>222.774.413.526</u>	<u>232.826.565.215</u>
Các khoản giảm trừ		
Giảm giá dịch vụ xây lắp	(1.118.945.200)	(1.307.986.888)
Doanh thu thuần		
Doanh thu thuần dịch vụ xây lắp	187.005.065.959	184.222.126.609
Doanh thu thuần bán đất nền và hạ tầng	19.605.589.256	34.948.360.180
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư	15.044.813.111	12.348.091.538
	<u>221.655.468.326</u>	<u>231.518.578.327</u>

(*) Doanh thu từ hoạt động xây lắp, bao gồm:

	2018 VND	2017 VND
Công trình xây dựng đang thực hiện	170.175.514.997	165.293.942.964
Công trình xây dựng đã hoàn thành	17.948.496.162	20.236.170.533
	<u>188.124.011.159</u>	<u>185.530.113.497</u>

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2018 VND	2017 VND
Giá vốn dịch vụ xây lắp	180.179.052.373	169.508.873.554
Giá vốn đất nền và hạ tầng	13.357.866.219	21.913.757.169
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.363.513.180	4.385.873.732
	<u>197.900.431.772</u>	<u>195.808.504.455</u>

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2018 VND	2017 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	22.506.291.517	21.601.926.774
Lãi tiền gửi	4.098.584.990	3.136.145.997
Lãi cho vay	196.532.000	317.702.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	98.971.523	-
	<u>26.900.380.030</u>	<u>25.055.774.771</u>

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	13.442.698.598	14.862.881.463
Chi phí khấu hao	1.158.151.302	1.257.324.499
Hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	(316.395.000)	(3.078.512.665)
Hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc (Hoàn nhập)/trích lập quỹ lương dự phòng	(640.154.000)	(467.578.500)
Khác	(3.601.200.400)	6.000.000.000
	5.473.652.325	5.644.982.174
	<u>15.516.752.825</u>	<u>24.219.096.971</u>

30 LỢI NHUẬN KHÁC

	2018 VND	2017 VND
Thu nhập khác		
Thu phí tiện ích	1.597.983.717	1.359.175.772
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.593.893.088	4.204.764.831
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Phú Bài thu từ công ty con (Thuyết minh 33(a))	604.340.117	5.190.928.028
Lãi do thanh lý tài sản	-	443.636.363
Khác	405.200.960	1.740.054.876
	<u>4.201.417.882</u>	<u>12.938.559.870</u>
Chi phí khác		
Chi phí tiện ích	1.597.983.717	1.359.175.772
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Phú Bài chi hộ công ty con (Thuyết minh 33(a))	604.340.117	5.190.928.028
Khác	193.309.491	74.714.084
	<u>2.395.633.325</u>	<u>6.624.817.884</u>
Lợi nhuận khác	<u>1.805.784.557</u>	<u>6.313.741.986</u>

31 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2018 VND	2017 VND
Chi phí vật liệu, vật tư xây dựng	89.702.747.661	90.360.856.116
Chi phí nhân viên	64.941.231.982	62.946.433.008
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.321.754.768	45.951.150.277
Chi phí khấu hao	5.444.394.646	5.496.443.450
Khác	12.498.053.182	6.013.926.482
	<u>219.908.182.239</u>	<u>210.768.809.333</u>

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	36.428.540.620	42.747.460.516
Thuế tính ở thuế suất 20%	7.285.708.124	8.549.492.103
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(4.501.258.303)	(4.320.385.355)
Chi phí không được khấu trừ	47.720.470	48.749.367
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>2.832.170.291</u>	<u>4.277.856.115</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN – hiện hành	2.355.242.451	3.995.952.755
Thuế TNDN – hoãn lại (**) (Thuyết minh 22)	476.927.840	281.903.360
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>2.832.170.291</u>	<u>4.277.856.115</u>

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

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

	2018 VND	2017 VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	343.280.000	346.237.100
Các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế:		
Lợi nhuận hoãn lại của dự án Tam Thai	133.647.840	(64.333.740)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>476.927.840</u>	<u>281.903.360</u>

33 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	2018 VND	2017 VND
Công ty Hạ tầng Khu Công nghiệp	Công ty con	Nhận cổ tức	13.782.145.517	13.506.296.774
		Tiền thuê đất trả hộ	604.340.117	5.190.928.028
		Mua vật liệu xây dựng	212.715.571	622.126.536
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	30.800.000	30.000.000
Công ty Gạch Tuyenen Số 1 Huế	Công ty con	Nhận cổ tức	2.424.000.000	1.818.000.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	36.300.000	30.000.000
		Mua vật liệu xây dựng	-	487.241.500
Công ty Chế biến gỗ Huế	Công ty con	Nhận cổ tức	757.360.000	1.041.370.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	44.400.000	44.400.000
Công ty Lộc Điền	Công ty con	Thu tiền cho vay	2.000.000.000	156.309.000
		Nhận cổ tức	608.160.000	404.250.000
		Tiền lãi cho vay	85.266.000	156.309.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	58.800.000	175.800.000
		Cho vay	-	2.000.000.000
Công ty Hương Bằng	Công ty con	Tiền lãi cho vay	34.162.000	43.037.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	33.600.000	34.000.000
		Thu tiền cho vay	-	174.021.250
Công ty Gạch Tuyenen Huế	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	1.090.224.803	457.125.000
		Nhận cổ tức	874.140.000	349.656.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	44.400.000	37.200.000
Công ty Gạch Tuyenen Số 2 Huế	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	394.270.000	16.154.000
Công ty Frit Huế	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	1.748.236.000	2.622.354.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	102.000.000	102.000.000
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	8.975.491.974	8.926.195.460
		Nhận cổ tức	1.728.000.000	1.440.000.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	60.000.000	60.000.000
Công ty Hạ tầng Huế	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	371.250.000	297.000.000
		Doanh thu cho thuê	210.664.000	-
		Mua vật liệu xây dựng	45.600.000	153.096.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	24.300.000	32.400.000

33 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	2018 VND	2017 VND
Công ty Kinh doanh nhà Huế	Công ty liên kết	Cho vay	495.000.000	-
		Tiền lãi cho vay	55.726.000	49.831.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	16.200.000	48.600.000
		Thu tiền cho vay	-	1.141.099.000
		Mua vật liệu xây dựng	-	395.208.000
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	Cổ đồng	Chia cổ tức	8.232.840.000	8.232.840.000
		Doanh thu xây dựng	739.421.818	-

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

	2018 VND	2017 VND
Lương và các quyền lợi gộp khác	4.882.506.500	3.026.780.000

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

	2018 VND	2017 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty liên kết		
Công ty Hạ tầng Huế	2.573.884.173	-
Cổ đồng		
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	-	2.319.202.000
	<u>2.573.884.173</u>	<u>2.319.202.000</u>

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

Công ty con		
Công ty Hương Bằng	351.154.000	407.648.750
Công ty Lộc Điền	-	2.000.000.000
Công ty liên kết		
Công ty Kinh doanh Nhà Huế	1.163.047.448	535.443.000
	<u>1.514.201.448</u>	<u>2.943.091.750</u>

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

Công ty liên kết		
Công ty Hạ tầng Huế	421.328.000	301.645.073

33 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	2018 VND	2017 VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16)		
Công ty con		
Công ty Gạch Tuynen Huế	211.985.000	348.125.000
Công ty Gạch Tuynen Số 2 Huế	161.895.000	6.800.000
Công ty Hạ tầng Khu Công nghiệp	79.002.379	1.660.811.329
Công ty Lộc Điền	5.000.000	5.000.000
Công ty Gạch Tuynen Số 1 Huế	-	19.925.000
Công ty liên kết		
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	3.079.371.998	4.477.389.000
Công ty Hạ tầng Huế	2.914.018.706	3.021.514.706
Công ty Kinh doanh nhà Huế	2.397.598.000	2.397.598.000
	<u>8.848.871.083</u>	<u>11.937.163.035</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 17)		
Công ty liên kết	-	1.852.004.250
Công ty Hạ tầng Huế	<u>-</u>	<u>1.852.004.250</u>

34 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các hợp đồng thuê đất hoạt động không hủy ngang, Công ty phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	2018 VND	2017 VND
Dưới 1 năm	1.275.055.925	1.145.736.225
Từ 1 đến 5 năm	4.266.607.920	4.409.907.824
Trên 5 năm	27.356.251.420	27.936.082.075
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>32.897.915.265</u>	<u>33.491.726.124</u>

35 SỐ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu so sánh đã được trình bày lại để phù hợp với việc trình bày của năm nay.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc duyệt ngày 26 tháng 3 năm 2019.


Lê Thị Khánh Vân
Người lập/Kế toán trưởng


Lê Văn Tài
Giám đốc tài chính


Lê Quý Định
Tổng Giám đốc

