

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỲ KẾ TOÁN  
TỪ NGÀY 01/01/2019 ĐẾN 30/06/2019**



<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	1 - 2
Bảng Cân đối kế toán	3 - 4
Bảng kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
Thuyết minh báo cáo tài chính	7 - 37

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp 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. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế) theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế.

Hoạt động kinh doanh đã đăng ký 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.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Quý Định	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Ông Lê Tấn Phước	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016 Từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2019
Ông Đoàn Hữu Thuận	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Ông Lê Văn Hậu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Thanh Hường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2019

### **BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thanh Hường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2018 Từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Châu Trân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Ông Trần Hữu Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Đỗ Thị Thanh Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2019

### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Chí Thành	Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Quý	Giám đốc

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

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**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Quý Định.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Lập Thừa Thiên Huế ("Công ty") trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Xây lập 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 30 tháng 06 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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 riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Quý Định

Tổng Giám đốc

Huế, ngày 12 tháng 07 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/06/2019

Mẫu số 01 – DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	31/12/2018
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>272.116.675.516</b>	<b>256.409.044.250</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>25.031.800.954</b>	<b>32.050.667.764</b>
1. Tiền	111		2.231.800.954	1.050.667.764
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.800.000.000	31.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>60.050.000.000</b>	<b>53.994.600.574</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		60.050.000.000	53.994.600.574
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>76.018.496.158</b>	<b>101.599.907.754</b>
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	5	59.295.468.023	90.875.060.177
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	14.861.474.844	13.352.810.133
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.443.527.791	1.734.913.791
4. Các khoản phải thu khác	136	8	14.900.932.500	10.743.591.653
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó	137		(14.482.907.000)	(15.106.468.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>99.203.267.472</b>	<b>59.293.241.438</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	99.203.267.472	59.293.241.438
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.813.110.932</b>	<b>9.470.626.720</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	744.188.981	470.626.720
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.068.921.951	-
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	11	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>138.623.239.239</b>	<b>140.601.519.581</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.441.147.166</b>	<b>1.444.487.682</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		2.441.147.166	1.444.487.682
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.029.706.074</b>	<b>6.711.299.108</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	<b>12</b>	<b>5.687.176.074</b>	<b>6.368.769.108</b>
- Nguyên giá	222		17.477.890.581	17.477.890.581
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.790.714.507)	(11.109.121.473)
<b>2. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	<b>12</b>	<b>342.530.000</b>	<b>342.530.000</b>
- Nguyên giá	228		342.530.000	342.530.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>47.126.332.932</b>	<b>49.139.421.954</b>
- Nguyên giá	231		82.464.396.981	82.464.396.981
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.338.064.049)	(33.324.975.027)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>14</b>	<b>45.091.000</b>	<b>45.091.000</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		45.091.000	45.091.000
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>80.609.433.235</b>	<b>80.609.433.235</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		62.881.178.189	62.881.178.189
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		26.487.247.634	26.487.247.634
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.122.573.690	1.122.573.690
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(9.881.566.278)	(9.881.566.278)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/06/2019

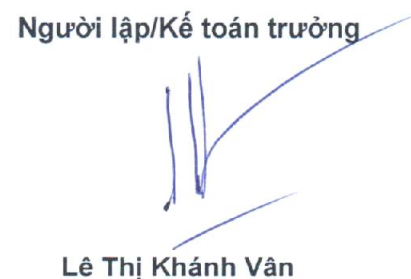
**Mẫu số 01 – DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.371.528.832</b>	<b>2.651.786.602</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	1.764.393.832	1.968.671.602
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		607.135.000	683.115.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>410.739.914.755</b>	<b>397.010.563.831</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	31/12/2018
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>193.779.321.382</b>	<b>184.158.226.888</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>185.656.201.982</b>	<b>174.648.608.224</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	34.641.564.750	43.560.410.497
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	71.027.658.224	37.533.901.485
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	989.205.486	2.952.957.530
4. Phải trả người lao động	314		2.122.965.035	6.918.483.559
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		120.000.000	310.605.383
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	650.629.128	628.501.205
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	50.763.692.693	51.514.513.744
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	11.525.575.923	23.143.791.805
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23	7.764.519.727	4.456.457.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.050.391.016	3.628.986.016
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>8.123.119.400</b>	<b>9.509.618.664</b>
1. Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	8.123.119.400	9.509.618.664
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>216.960.593.373</b>	<b>212.852.336.943</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>216.960.593.373</b>	<b>212.852.336.943</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		152.460.000.000	152.460.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		152.460.000.000	152.460.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		31.495.959.096	24.776.685.030
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33.004.634.277	35.615.651.913
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế đến cu	421a		3.339.377.847	2.019.281.584
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ nay	421b		29.665.256.430	33.596.370.329
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>410.739.914.755</b>	<b>397.010.563.831</b>

**Tổng giám đốc**  
  
Lê Quý Định

**Giám đốc tài chính**  
  
Lê Văn Tài

**Người lập/Kế toán trưởng**  
  
Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 12 tháng 07 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**  
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/06/2019

Mẫu số B 02 – DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 năm 2019	Quý 2 năm 2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30	35.766.830.173	38.002.317.829	74.943.784.321	61.466.556.044
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30		(1.086.903.382)		(1.086.903.382)
10	3. Doanh thu thuần	30	35.766.830.173	36.915.414.447	74.943.784.321	60.379.652.662
11	4. Giá vốn hàng bán	31	(32.377.518.239)	(34.107.353.687)	(67.410.261.723)	(50.296.710.463)
20	5. Lợi nhuận gộp		3.389.311.934	2.808.060.760	7.533.522.598	10.082.942.199
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32	26.951.570.458	23.218.615.344	30.857.268.660	24.606.053.174
22	7. Chi phí tài chính	33	(109.097.018)	(94.010.470)	(393.944.935)	(116.440.517)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(109.097.018)	(94.010.470)	(393.944.935)	(116.440.517)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(5.805.165.240)	(161.456.807)	(9.301.709.393)	(2.539.767.721)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh		24.426.620.134	25.771.208.827	28.695.136.930	32.032.787.135
31	12. Thu nhập khác	36	1.838.882.432	1.174.012.089	3.252.247.832	1.345.933.272
32	13. Chi phí khác	37	(1.466.723.782)	(1.027.188.320)	(1.848.264.918)	(1.199.109.503)
40	14. Lợi nhuận khác		372.158.650	146.823.769	1.403.982.914	146.823.769
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39	24.798.778.784	25.918.032.596	30.099.119.844	32.179.610.904
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	39	14.513.998	(598.033.687)	(357.883.414)	(1.665.429.349)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	39	(75.980.000)	(209.835.000)	(75.980.000)	(289.755.000)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		24.737.312.782	25.110.163.909	29.665.256.430	30.224.426.555



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 12 tháng 07 năm 2019

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/06/2019

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	30.099.119.844	32.179.610.904
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12,13 2.694.682.056	2.746.994.058
03	Các khoản dự phòng	1.298.002.463	3.235.430.000
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(30.857.268.660)	(24.606.053.174)
06	Chi phí lãi vay	28 393.944.935	116.440.517
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn	3.628.480.638	13.672.422.305
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	22.778.438.161	23.505.734.500
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(39.910.026.034)	(17.489.399.273)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả [không kể lãi vay phải trả, thuế TN	18.872.034.601	(39.321.128.481)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(69.284.491)	332.942.983
14	Tiền lãi vay đã trả	(343.807.034)	(61.992.790)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(2.333.576.102)	(1.772.463.393)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(266.595.000)	(1.841.610.100)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	2.355.664.739	(22.975.494.249)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	(69.000.000)
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(44.129.231.849)	(43.167.447.723)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	38.434.785.423	1.000.000.000
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	440.000.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	30.857.268.660	22.089.426.652
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	25.162.822.234	(19.707.021.071)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	42.708.537.249	17.161.960.299
34	Chi trả nợ gốc vay	(54.376.891.032)	(8.466.959.512)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	(22.869.000.000)	(21.917.878.200)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(34.537.353.783)	(13.222.877.413)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(7.018.866.810)	(55.905.392.733)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 32.050.667.764	85.728.848.006
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 25.031.800.954	29.823.455.273



Tổng giám đốc

Giám đốc tài chính

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 12 tháng 07 năm 2019



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa	chi phí mua 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	Theo thực tế đích danh

### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### **3.5 Khấu hao**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của mỗi tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	8 - 25 năm
Máy móc thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	7 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	4 năm

### **3.6 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh/ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

### **3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	10 - 25 năm
Tài sản khác	4 - 10 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### **3.8 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### **3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

### **3.10 Các khoản đầu tư**

#### *Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

#### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

### *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### **3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### **3.12 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

### **3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### **3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

#### *Quỹ khen thưởng*

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, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

#### *Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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 và xuất hóa đơn. 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 lắp đặt không thể ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

#### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

#### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

### 3.16 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, 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 thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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.

Thuế thu nhập 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 thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập 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/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập 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.

### 3.17 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 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.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Tiền mặt tại quỹ	66.211.269	48.085.656
- Tiền gửi ngân hàng	2.165.589.685	1.002.582.108
- Các khoản tương đương tiền (*)	22.800.000.000	31.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.031.800.954</b>	<b>32.050.667.764</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có thời hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3% đến 5,5%.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Công ty CP Chăn nuôi CP Việt Nam	14.600.000.228	14.600.000.228
- Công ty TNHH CPV Food	3.192.712.417	12.140.000.000
- Công an Tỉnh Thừa Thiên Huế	3.265.289.000	7.367.215.000
- Ban QLDA Cải thiện môi trường nước	3.702.253.000	3.702.253.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Phương Nam	4.894.202.474	11.134.832.401
- Các khoản khác	28.567.126.731	39.356.875.375
- Các bên liên quan	1.073.884.173	2.573.884.173
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.295.468.023</b>	<b>90.875.060.177</b>
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(14.482.907.000)	(15.106.468.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>44.812.561.023</b>	<b>75.768.592.177</b>

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

	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 30/06/2018
	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>(15.106.468.000)</b>	<b>(15.422.863.000)</b>
- Dự phòng phải trích lập trong kỳ	(622.829.000)	(219.834.000)
- Dự phòng hoàn nhập trong kỳ	1.246.390.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(14.482.907.000)</b>	<b>(15.642.697.000)</b>

### 6. TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Công ty CP Thành An	10.873.130.000	10.873.130.000
- Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
- Trả trước khác	2.429.646.844	920.982.133
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.861.474.844</b>	<b>13.352.810.133</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Cho vay các bên khác	230.245.343	220.712.343
- Cho vay các bên liên quan	1.213.282.448	1.514.201.448
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.443.527.791</b>	<b>1.734.913.791</b>

### 8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Chi phí đền bù	12.480.165.000	8.631.144.000
- Các khoản khác	2.210.103.500	1.691.119.653
- Bên liên quan	210.664.000	421.328.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.900.932.500</b>	<b>10.743.591.653</b>

### 9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	95.077.875.204	54.677.320.520
- Thành phẩm bất động sản	2.272.392.819	3.608.160.643
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	1.847.474.449	993.721.275
- Công cụ, dụng cụ	5.525.000	14.039.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.203.267.472</b>	<b>59.293.241.438</b>
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>99.203.267.472</b>	<b>59.293.241.438</b>

### 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	744.188.981	470.626.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>744.188.981</b>	<b>470.626.720</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN THU NHÀ NƯỚC**

	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Đền bù dự án Thủy Dương	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019	4.405.624.370	8.097.086.363	4.013.266.211	961.913.637	17.477.890.581
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019	4.405.624.370	8.097.086.363	4.013.266.211	961.913.637	17.477.890.581
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019	2.883.006.668	3.746.196.205	3.647.290.481	832.628.119	11.109.121.473
Khấu hao trong kỳ	56.170.686	481.431.174	123.872.988	20.118.186	681.593.034
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019	2.939.177.354	4.227.627.379	3.771.163.469	852.746.305	11.790.714.507
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019	1.522.617.702	4.350.890.158	365.975.730	129.285.518	6.368.769.108
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019	1.466.447.016	3.869.458.984	242.102.742	109.167.332	5.687.176.074

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

#### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cho thuê 28 Lý Thường Kiệt VND	Nhà cho thuê 9 Phạm Văn Đồng VND	Nhà cho thuê 9 Hà Nội VND	Nhà cho thuê 30 Hùng Vương VND	52 Phan Chu Trinh VND	Tổng cộng Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2019	50.306.749.278	21.211.507.763	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.464.396.981
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2019	50.306.749.278	21.211.507.763	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.464.396.981
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2019	18.128.410.502	9.019.560.431	2.621.339.824	3.238.133.306	317.530.964	33.324.975.027
Khấu hao trong kỳ	1.243.110.582	525.993.792	79.909.800	149.978.898	14.095.950	2.013.089.022
Tại ngày 30/06/2019	19.371.521.084	9.545.554.223	2.701.249.624	3.388.112.204	331.626.914	35.338.064.049
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2019	32.178.338.776	12.191.947.332	1.510.336.558	2.868.811.250	389.988.038	49.139.421.954
Tại ngày 30/06/2019	30.935.228.194	11.665.953.540	1.430.426.758	2.718.832.352	375.892.088	47.126.332.932

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Siêu thị Trần Hưng đạo	45.091.000	45.091.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.091.000</b>	<b>45.091.000</b>

### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Đầu tư vào công ty con (T.minh số 15.1)	62.881.178.189	62.881.178.189
- Đầu tư vào công ty liên kết (T.minh số 15.2)	26.487.247.634	26.487.247.634
- Đầu tư dài hạn khác (T.minh số 15.3)	1.122.573.690	1.122.573.690
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.490.999.513</b>	<b>90.490.999.513</b>
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn(*)	(9.881.566.278)	(9.881.566.278)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>80.609.433.235</b>	<b>80.609.433.235</b>

(\*) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 30/06/2018
	VND	VND
Số đầu năm	(9.881.566.278)	(9.881.566.278)
- Dự phòng phải hoàn nhập trong năm	-	-
Số cuối năm	<b>(9.881.566.278)</b>	<b>(9.881.566.278)</b>

#### 15.1. Đầu tư vào Công ty con:

Tên đơn vị	30/06/2019			31/12/2018	
	% Vốn điều lệ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	79,30%	1.212.000	9.651.862.292	1.212.000	9.651.862.292
Công ty CP Chế biến gỗ TT Huế	94,67%	946.700	9.467.000.000	946.700	9.467.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	51,42%	546.338	4.123.432.938	437.070	4.123.432.938
Công ty CP VLXD Lộc Điền	78,98%	608.160	6.345.068.000	608.160	6.345.068.000
Công ty CP Khai thác đá & XD H.Bàr	53,00%	318.000	3.293.814.959	318.000	3.293.814.959
Công ty TNHH ĐT & PHTT KCN	100,00%	3.000.000	30.000.000.000	3.000.000	30.000.000.000
* Tổng giá trị đầu tư			<b>62.881.178.189</b>		<b>62.881.178.189</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### **- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Gạch Tuynen số 1**

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 5.050.000.000 đồng chiếm 72,14% vốn điều lệ. Quý 2/2014 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2013, thống nhất tăng vốn điều lệ dùng từ nguồn quỹ đầu tư phát triển & lợi nhuận năm 2013. Số cổ phần của Công ty thay đổi từ sở hữu 505.000 cổ phần thành 1.212.000 cổ phần.

Là đơn vị chuyên sản xuất gạch Tuynen và kinh doanh vật liệu xây dựng

Địa chỉ đặt tại Xã Hương Chữ, Huyện Hương Trà, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

### **- Góp vốn vào Công ty Cổ phần chế biến gỗ Thừa Thiên Huế**

Tổng số vốn góp: 9.467.000.000 đồng chiếm 94,67% vốn điều lệ.

Là đơn vị sản xuất chế biến các loại gỗ, mua bán, kinh doanh vận tải đường bộ.

Địa chỉ đặt tại Lô A1, Khu Công nghiệp Phú Bài, Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

### **- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Gạch Tuynen Huế**

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 2.314.000.000 đồng chiếm 51,42% vốn điều lệ.

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2014, trong quý 3/2015 thống nhất tăng vốn điều lệ từ 4.500.000.000 đ thành 8.500.000.000 đ từ phát hành thêm cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2,3 CP được chia 1 CP và phát hành cổ phiếu để chào bán cho cổ đông hiện hữu. Đến thời điểm 30/9/2015 cổ phiếu của Công ty đầu tư vào Công ty CP Tuynen Huế tăng thêm 205.670 CP (được chia từ cổ phiếu thưởng 100.610 CP và mua thêm 105.600 CP).

Theo Nghị Quyết đại hội đồng cổ đông năm 2019, thống nhất tăng vốn điều lệ từ 8.500.000.000 đ thành 10.625.550.000 đ từ phát hành thêm cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ ¼. Đến thời điểm 1/4/2019 cổ phiếu của Công ty tăng thêm 109.268 CP.

Là đơn vị sản xuất kinh doanh gạch Tuynen các loại.

Địa chỉ đặt tại Phường Thủy Phương, Thị Xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

### **- Góp vốn vào Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Lộc Điền**

Tổng số vốn góp: 2.100.000.000 đồng chiếm 30% vốn điều lệ, Công ty CP XD & SXVL Chân Mây là Công ty con của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế góp vốn vào Công ty CP VLXD Lộc Điền : 2.800.000.000 đồng chiếm 40% vốn điều lệ. Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế đầu tư trực tiếp và gián tiếp vào Công ty CP VLXD Lộc Điền chiếm 55,5% quyền biểu quyết. Công ty đủ điều kiện chi phối Công ty CP VLXD Lộc Điền. Quý 2/2014 Công ty đã mua lại 25% vốn góp của Công ty CP Khai thác đá Thừa Thiên Huế tại Công ty CP VLXD Lộc Điền, nâng tỷ lệ vốn góp từ 30% lên 55%.

Ngày 1/1/2016 Công ty nhận bàn giao sáp nhập Công ty CP XD & SXVL Chân Mây.

Là đơn vị khai thác chế biến và kinh doanh đá xây dựng các loại.

Địa chỉ đặt tại Xã Lộc Điền, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

### **- Góp vốn vào Công ty cổ phần Khai thác đá và Xây dựng Hương Bằng**

Tổng số vốn góp trực tiếp ban đầu theo giá gốc: 2.520.000.000 đồng chiếm 42% vốn điều lệ. Ngày 02/07/2012 Công ty đã mua thêm phần vốn góp của Công ty CP VLXD số 1 với tỷ lệ mua 11% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Khai thác đá & XD Hương Bằng, tăng tỷ lệ vốn Công ty đầu tư từ 42% thành 53% quyền biểu quyết.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Là đơn vị sản xuất, khai thác và kinh doanh đá các loại.

Địa chỉ đặt tại Thị trấn Tứ Hà, Huyện Hương Trà, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

### - Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư & PTHH Khu công nghiệp

Tổng số vốn góp: 30.000.000.000 đồng chiếm 100% vốn điều lệ.

Là đơn vị chuyên kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng các công trình dân dụng và kỹ thuật, kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản.

Địa chỉ đặt tại Khu Công nghiệp Phú Bài, Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

### 15.2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết:

Tên đơn vị	30/06/2019			31/12/2018	
	% Vốn điều lệ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ
Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	5.533.052.714	864.000	5.533.052.714
Công ty CP Kinh doanh Nhà	48,76%	1.126.329	9.157.581.000	1.126.329	9.157.581.000
Công ty CP men Frit Huế	29,137%	2.622.354	9.847.128.302	2.622.354	9.847.128.302
Công ty CP XD & ĐTPHTH	30,00%	247.500	1.949.485.618	247.500	1.949.485.618
* Tổng giá trị đầu tư			<u>26.487.247.634</u>		<u>26.487.247.634</u>

### - Góp vốn vào Công ty cổ phần bê tông và xây dựng

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 3.840.000.000 đồng chiếm 48% vốn điều lệ.

Căn cứ theo NQ đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính năm 2014 vào ngày 04/04/2015, thống nhất tăng vốn điều lệ từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối với tỷ lệ 2 cổ phần tăng 1 cổ phần. Do vậy số cổ phần được tăng thêm tại Công ty CP Bê tông & XD TT Huế từ 384.000 cổ phần thành 576.000 cổ phần.

Quý II/2018 Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2018, thống nhất tăng vốn điều lệ từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 2 cổ phần tăng thêm 1 cổ phần. Do vậy số cổ phần được tăng thêm tại Công ty CP Bê tông & XD TT Huế từ 576.000 cổ phần thành 864.000 cổ phần.

Là đơn vị chuyên cung cấp bê tông tươi, ống cống bê tông ly tâm cho các công trình.

Địa chỉ đặt tại Tam Tây, Thủy An, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

### - Góp vốn vào Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Tỉnh Thừa Thiên Huế

Tổng số vốn góp: 5.257.620.000 đồng, tương ứng với 693.000 cổ phần chiếm 30% vốn điều lệ.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 22/06/2015, Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế đã tăng số cổ phần tại Công ty CP Kinh doanh nhà từ 693.000 cổ phần thành 1.126.329 cổ phần.

Là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, lắp đặt đường dây hạ thế và trạm biến áp, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị, đầu tư và phát triển nhà và đô thị, kinh doanh bất động sản, nhà đất và dịch vụ pháp lý nhà đất, tư vấn xây dựng...

Địa chỉ đặt tại 24 Nguyễn Văn Cừ Thành phố Huế.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### **- Góp vốn vào Công ty cổ phần Frit Huế**

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 9.688.500.000 đồng, tương ứng với 1.162.620 cổ phần chiếm 29,36% vốn điều lệ.

Là đơn vị chuyên cung cấp men phục vụ cho ngành sản xuất gốm sứ, khai thác chế biến khoáng sản.

Căn cứ vào nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2010, về việc tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Frit Huế từ nguồn lợi nhuận năm 2010. Mỗi cổ đông sở hữu 5 cổ phần, được nhận 1 cổ phần. Như vậy số cổ phần góp vào Công ty CP Frit Huế tăng thêm 20% tương ứng với số cổ phần nắm giữ là: 1.162.620 cổ phiếu. Căn cứ vào nghị quyết 01/11/2011 với nội dung sáp nhập Công ty CP Silica FCI vào công ty CP Frit Huế, vì vậy vốn điều lệ tăng thêm 5.080.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ cổ phiếu của Công ty được tăng thêm là 148.557 cổ phần. Số cổ phiếu đầu tư tại Công ty CP Frit Huế đến thời điểm 31/03/2012 là: 1.311.177 cổ phiếu. Tháng 6/2016 theo NQ đại hội cổ đông năm 2015 cứ 3CP được tăng thêm 1CP, đến thời điểm 30/06/2016 số CP tại Frit tăng thêm: 437.059 CP.

Quý 4/2018 theo NQ Đại hội cổ đông năm 2017, cứ 1 CP tăng thêm 0,5 CP, đến thời điểm 31/12/2018 số CP tăng thêm là: 874.118 CP, tổng Cổ phần tại ngày 31/12/2018: 2.622.354 CP.

Địa chỉ đặt tại Khu Công nghiệp Phú Bài, Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

### **- Góp vốn Công ty cổ phần XD & Đầu tư phát triển hạ tầng Tỉnh Thừa Thiên Huế**

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 1.650.000.000 đồng, tương ứng với 165.000 cổ phần chiếm 30% vốn điều lệ. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2010, thống nhất tăng vốn điều lệ thêm 20% bằng hình thức phát hành cổ phiếu từ nguồn quỹ đầu tư phát triển tương ứng với tỷ lệ cổ phiếu các cổ đông đang nắm giữ. Như vậy số cổ phần góp vào Công ty CP XD & ĐTPHTT Thừa Thiên Huế tăng thêm 20% tương ứng với số cổ phần nắm giữ là: 198.000 cổ phần. Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2013, thống nhất tăng vốn điều lệ thêm 25% bằng hình thức phát hành cổ phiếu từ nguồn quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận năm 2013. Như vậy số cổ phần Công ty đang nắm giữ là 247.500 cổ phần.

Là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi ...

Địa chỉ đặt tại 34 Tôn Thất Tùng Thành phố Huế.

### **15.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:**

Tên đơn vị	30/06/2019			31/12/2018	
	% Vốn điều lệ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ
Công ty CP Long Thọ	3,84%	36.000	1.122.573.690	36.000	1.122.573.690
* Tổng giá trị đầu tư		36.000	1.122.573.690	36.000	1.122.573.690

### **- Góp vốn vào Công ty cổ phần Long Thọ**

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 269.000.000 đồng chiếm 3,84% vốn điều lệ.

Là đơn vị sản xuất, kinh doanh xi măng và gạch lát các loại.

Địa chỉ đặt tại Phường Thủy Biều, Thành phố Huế.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	1.764.393.832	1.968.671.602
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.764.393.832</b>	<b>1.968.671.602</b>

### 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Phải trả bên thứ ba	24.788.070.820	34.711.539.414
- Phải trả các bên liên quan	9.853.493.930	8.848.871.083
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.641.564.750</b>	<b>43.560.410.497</b>

### 18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Công ty CP ĐTXD, TM & CN Hà Nội	27.300.198.000	-
- Ban QL KVPT Đô Thị Tỉnh TT Huế	20.428.000.000	18.830.941.000
- UBND Phường Phước Vĩnh	2.733.000.000	-
- Ngân hàng NN & PTNT VN - CN Huế	2.100.000.000	-
- Khác	18.466.460.224	18.702.960.485
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.027.658.224</b>	<b>37.533.901.485</b>

### 19. Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước

	Tại ngày 1/1/2019	Số phải nộp	Cấn trừ	Số đã nộp	Tại ngày 30/6/2019
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	586.696.503	7.554.033.874	(6.718.797.468)	(1.421.932.909)	-
Thuế TNDN	2.338.716.456	357.883.414	-	(2.333.576.102)	363.023.768
Thuế thu nhập cá nhân	27.544.571	1.517.818.593	-	(919.181.446)	626.181.718
Thuế đất	-	1.434.774.646	(368.350.416)	(1.066.424.230)	-
Các loại thuế khác	-	5.000.000	-	(5.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>2.952.957.530</b>	<b>10.869.510.527</b>	<b>(7.087.147.884)</b>	<b>(5.746.114.687)</b>	<b>989.205.486</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Tiền ứng trước cho thuê VP 30 Hùng Vương	17.500.000	25.000.000
- Tiền ứng trước cho thuê VP 28 LT Kiệt	407.885.971	393.288.751
- Tiền ứng trước cho thuê VP số 9 PV Đồng	140.669.800	128.369.582
- Tiền ứng trước cho thuê VP 9 Hà Nội	5.510.592	4.319.236
- Tiền ứng trước cho thuê đất	79.062.765	77.523.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>650.629.128</b>	<b>628.501.205</b>

### 21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Ban quản lý dự án Khu công nghiệp	41.729.297.231	41.729.297.231
- Phải trả các đội Xây dựng	2.420.757.969	4.001.039.459
- Cổ tức phải trả	2.155.074.300	1.938.311.700
- Kinh phí công đoàn	823.343.929	782.407.859
- Phải trả khác	3.635.219.264	3.063.457.495
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.763.692.693</b>	<b>51.514.513.744</b>

### 22. Vay tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 1/1/2019	Tăng	Giảm	Tại ngày 30/6/2019
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng ngoại thương	13.474.049.090	31.245.349.178	43.255.721.730	1.463.676.538
Vay ngân hàng Công thương	7.443.719.672	11.463.188.071	11.121.169.302	7.785.738.441
Vay khác	2.226.023.043	50.137.901	-	2.276.160.944
<b>Cộng</b>	<b>23.143.791.805</b>	<b>42.758.675.150</b>	<b>54.376.891.032</b>	<b>11.525.575.923</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

#### a. Ngắn hạn

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	7.764.519.727	4.456.457.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.764.519.727</b>	<b>4.456.457.000</b>

#### b. Dài hạn

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Dự phòng 5% chờ quyết toán các CTVNN	5.087.444.400	6.094.043.664
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.035.675.000	3.415.575.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.123.119.400</b>	<b>9.509.618.664</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018</b>	<b>152.460.000.000</b>	<b>13.235.803.710</b>	<b>39.506.642.904</b>	<b>205.202.446.614</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	33.596.370.329	33.596.370.329
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(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	-	-	(3.077.480.000)	(3.077.480.000)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>152.460.000.000</b>	<b>24.776.685.030</b>	<b>35.615.651.913</b>	<b>212.852.336.943</b>
<b>Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019</b>	<b>152.460.000.000</b>	<b>24.776.685.030</b>	<b>35.615.651.913</b>	<b>212.852.336.943</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	29.665.256.430	29.665.256.430
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	6.719.274.066	(6.719.274.066)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	(2.688.000.000)	(2.688.000.000)
<b>Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019</b>	<b>152.460.000.000</b>	<b>31.495.959.096</b>	<b>33.004.634.277</b>	<b>216.960.593.373</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 24.2 Chi tiết vốn góp cổ đông

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	54.885.600.000	54.885.600.000
- Công đoàn	7.235.800.000	7.235.800.000
- Người lao động	3.934.920.000	3.934.920.000
- Cổ đông khác	86.403.680.000	86.403.680.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>152.460.000.000</b>	<b>152.460.000.000</b>

### 24.3. Số lượng cổ phiếu phổ thông

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã 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	15.246.000	15.246.000

### 24.4 Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Vốn cổ phần VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 24.5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế năm trước chưa phân phối	35.615.651.913	39.506.642.904
Lợi nhuận sau thuế năm nay chưa phân phối	29.665.256.430	33.596.370.329
Phân phối lợi nhuận	32.276.274.066	37.487.361.320
- Quỹ đầu tư phát triển	6.719.274.066	11.540.881.320
- Quỹ khen thưởng & thưởng BĐH	2.688.000.000	3.077.480.000
- Chia cổ tức bằng tiền	22.869.000.000	22.869.000.000
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>33.004.634.277</b>	<b>35.615.651.913</b>

### 25. DOANH THU

#### Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
<b>- Tổng doanh thu</b>		
+ Doanh thu xây lắp	64.509.412.703	40.423.674.346
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	8.534.888.995	7.127.037.407
+ Doanh thu bán nhà, đất	1.899.482.623	13.915.844.291
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.943.784.321</b>	<b>61.466.556.044</b>
<b>- Các khoản giảm trừ</b>	-	<b>1.086.903.382</b>
+ Giảm giá hàng bán hoạt động xây lắp	-	1.086.903.382
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>1.086.903.382</b>
<b>- Doanh thu thuần</b>		
+ Doanh thu xây lắp	64.509.412.703	39.336.770.964
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	8.534.888.995	7.127.037.407
+ Doanh thu bán nhà, đất	1.899.482.623	13.915.844.291
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.943.784.321</b>	<b>60.379.652.662</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
- Giá vốn hàng xây lắp	63.687.006.326	38.562.629.211
- Giá vốn cho thuê bất động sản	2.387.487.573	2.383.518.506
- Giá vốn nhà, đất	1.335.767.824	9.350.562.746
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.410.261.723</b>	<b>50.296.710.463</b>

### 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	2.627.465.885	2.000.790.134
- Thu nhập về chuyển nhượng vốn	-	98.971.523
- Cổ tức lợi nhuận được chia	28.229.802.775	22.506.291.517
<b>Cộng</b>	<b>30.857.268.660</b>	<b>24.606.053.174</b>

### 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
- Lãi tiền vay ngân hàng	393.944.935	116.440.517
<b>Cộng</b>	<b>393.944.935</b>	<b>116.440.517</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
- Chi phí nhân viên	6.215.415.142	3.637.133.684
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	(752.679.000)
- Chi phí khấu hao	539.995.527	578.181.855
- Hoàn nhập & trích dự phòng quỹ lương	-	(3.601.200.400)
- Trích lập dự phòng nợ khó đòi	(626.561.000)	219.834.000
- Khác	3.172.859.724	2.458.497.582
<b>Cộng</b>	<b>9.301.709.393</b>	<b>2.539.767.721</b>

### 30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
- Thu nhập điện, nước, phí ngân hàng	1.171.847.978	543.860.250
- Thuê đất Khu công nghiệp Phú Bài	655.525.440	604.340.117
- Hoàn nhập dự phòng BHL	1.006.599.264	-
- Thu khác	418.275.150	197.732.905
<b>Cộng</b>	<b>3.252.247.832</b>	<b>1.345.933.272</b>

### 31. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
- Chi phí điện, nước, phí ngân hàng	1.171.847.978	543.860.250
- Thuê đất khu công nghiệp Phú Bài	655.525.440	604.340.117
- Chi phí khác	20.891.500	50.909.136
<b>Cộng</b>	<b>1.848.264.918</b>	<b>1.199.109.503</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

#### 32.1 Chi phí thuế TNDN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	357.883.414	1.665.429.349
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	75.980.000	289.755.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>433.863.414</b>	<b>1.955.184.349</b>

#### 32.2 Thuế TNDN hiện hành

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>30.099.119.844</b>	<b>32.179.610.904</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	25.367.468.563	24.871.446.482
Lợi nhuận từ hoạt động KD Bất động sản	4.731.651.281	7.308.164.422
<i>Trong đó: Tổng doanh thu</i>	<i>10.434.371.618</i>	<i>21.042.881.698</i>
<i>Tổng chi phí</i>	<i>5.702.720.337</i>	<i>13.734.717.276</i>
<b>Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế</b>	<b>(28.309.702.775)</b>	<b>(23.852.464.160)</b>
<b>Điều chỉnh tăng</b>	<b>300.000.000</b>	<b>102.602.357</b>
Chi phí không trực tiếp sản xuất	300.000.000	102.000.000
Tiền phạt	-	602.357
<b>Điều chỉnh giảm</b>	<b>28.609.702.775</b>	<b>23.955.066.517</b>
Trợ cấp thôi việc	379.900.000	1.448.775.000
Chia cổ tức từ các Công ty con, công ty LK	28.229.802.775	22.506.291.517
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>1.789.417.069</b>	<b>8.327.146.744</b>
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	(2.942.234.212)	1.018.982.322
Thu nhập chịu thuế từ HĐ bất động sản	4.731.651.281	7.308.164.422
<b>Thuế thu nhập DN hiện hành</b>	<b>357.883.414</b>	<b>1.665.429.349</b>
Thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh	(588.446.842)	203.796.464
Thuế thu nhập từ HĐ bất động sản	946.330.256	1.461.632.884



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 32.3 Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	75.980.000	289.755.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.980.000</b>	<b>289.755.000</b>

### 33. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	47.019.854.661	30.958.117.158
Chi phí nhân công	31.774.262.068	15.964.835.278
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.694.682.056	2.746.994.058
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.620.298.490	12.808.078.340
Chi phí bằng tiền khác	6.789.493.585	7.653.329.314
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.898.590.860</b>	<b>70.131.354.148</b>

### 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### a. Các bên liên quan

#### Mối quan hệ

Công ty CP Gạch Tuynen 1	Công ty con
Công ty CP Chế biến gỗ TT Huế	Công ty con
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	Công ty con
Công ty CP VLXD Lộc Điền	Công ty con
Công ty CP Gạch Tuynen 2	Công ty con
Công ty CP Khai thác đá Hương Bằng	Công ty con
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	Công ty con
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh nhà	Công ty liên kết
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Frit Huế	Công ty liên kết

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### b. Giao dịch nghiệp vụ

Mua bán hàng hóa	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	456.542.000	801.672.000
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	-	212.715.571
Công ty CP Gạch Tuynen 2	837.705.765	239.175.000
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	3.846.897.000	4.243.288.498
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	-	45.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.141.144.765</b>	<b>5.542.451.069</b>

Lãi vay vốn	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
Công ty CP Khai thác đá Hương Bằng	9.799.000	17.608.000
Công ty CP SXVL & XD Lộc Điền	-	82.905.000
Công ty CP Kinh Doanh Nhà	50.235.000	23.127.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.034.000</b>	<b>123.640.000</b>

Nhận cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	2.424.000.000	2.424.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	874.140.000	874.140.000
Công ty CP Chế biến gỗ	757.360.000	757.360.000
Công ty CP VLXD Lộc Điền	912.240.000	608.160.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	15.306.104.775	13.782.145.517
Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	2.160.000.000	1.728.000.000
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	371.250.000	371.250.000
Công ty CP Frit Huế	5.244.708.000	1.748.236.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.049.802.775</b>	<b>22.293.291.517</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chia cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	8.232.840.000	8.232.840.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.232.840.000</b>	<b>8.232.840.000</b>

### c. Số dư với các bên liên quan

Phải thu ngắn hạn khách hàng	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	1.073.884.173	2.573.884.173
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.073.884.173</b>	<b>2.573.884.173</b>

Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
Công ty CP Khai thác đá Hương Bằng	-	351.154.000
Công ty CP Kinh Doanh Nhà	1.213.282.448	1.163.047.448
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.213.282.448</b>	<b>1.514.201.448</b>

Phải thu ngắn hạn khác	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	210.664.000	421.328.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.664.000</b>	<b>421.328.000</b>

Phải trả người bán ngắn hạn	30/06/2019	31/12/2018
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	324.937.000	211.985.000
Công ty CP VLXD Lộc Điền	-	5.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen 2	648.595.765	161.895.000
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	79.002.379	79.002.379
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	3.893.017.000	3.079.371.998
Công ty CP Kinh doanh nhà	2.397.598.000	2.397.598.000
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	2.510.343.786	2.914.018.706
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.853.493.930</b>	<b>8.848.871.083</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**d. Các khoản chi cho nhân sự chủ chốt**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018
	VNĐ	VNĐ
Tiền lương và thưởng	2.989.750.000	3.370.806.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.989.750.000</b>	<b>3.370.806.500</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

	Hoạt động xây lắp		Kinh doanh bất động sản		Tổng cộng	
	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2019	VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2019	VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2019	VND
Doanh thu bộ phận	66.408.895.326		10.434.371.618		76.843.266.944	
Chi phí bộ phận	71.009.250.779		5.702.720.337		76.711.971.116	
<b>Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(4.600.355.453)</b>	<b>235.010.056</b>	<b>4.731.651.281</b>	<b>7.308.164.422</b>	<b>131.295.828</b>	<b>7.543.174.478</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	30.857.268.660		-		30.857.268.660	
Chi phí hoạt động tài chính	393.944.935		-		393.944.935	
<b>Lãi/lỗ từ hoạt động tài chính</b>	<b>30.463.323.725</b>	<b>24.489.612.657</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.463.323.725</b>	<b>24.489.612.657</b>
<b>Lãi/lỗ trước thuế</b>	<b>25.367.468.563</b>	<b>24.871.446.482</b>	<b>4.731.651.281</b>	<b>7.308.164.422</b>	<b>30.099.119.844</b>	<b>32.179.610.904</b>
Thuế TNDN	(588.446.842)		946.330.256		357.883.414	
Thuế TNDN hoãn lại	75.980.000		-		75.980.000	
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>25.879.935.405</b>	<b>24.377.895.017</b>	<b>3.785.321.025</b>	<b>5.846.531.538</b>	<b>29.665.256.430</b>	<b>30.224.426.555</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 36. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán tài chính năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019 yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong các báo cáo tài chính riêng.

Tổng giám đốc

Giám đốc tài chính

Người lập/Kế toán trưởng



A blue ink signature of Lê Văn Tài.

A blue ink signature of Lê Thị Khánh Vân.

Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 12 tháng 07 năm 2019