

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỲ KẾ TOÁN  
TỪ NGÀY 01/01/2019 ĐẾN 31/12/2019**



**MỤC LỤC**

**Trang**

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 Hương | 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 Hương | 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 Lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty năm tài chính 2019, kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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 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 31 tháng 12 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 15 tháng 01 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**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 | 31/12/2019<br>VND      | 31/12/2018<br>VND      |
|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>268.846.587.578</b> | <b>256.409.044.250</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>16.434.993.766</b>  | <b>32.050.667.764</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 1.134.993.766          | 1.050.667.764          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 15.300.000.000         | 31.000.000.000         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>50.561.280.822</b>  | <b>53.994.600.574</b>  |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        |             | 50.561.280.822         | 53.994.600.574         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>105.619.535.207</b> | <b>101.599.907.754</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn khách hàng              | 131        | 5           | 96.802.402.331         | 90.875.060.177         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 6           | 6.438.707.024          | 13.352.810.133         |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 7           | 1.506.224.791          | 1.734.913.791          |
| 4. Các khoản phải thu khác                   | 136        | 8           | 14.730.014.061         | 10.743.591.653         |
| 5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó  | 137        |             | (13.857.813.000)       | (15.106.468.000)       |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |             | <b>86.131.338.872</b>  | <b>59.293.241.438</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 9           | 86.131.338.872         | 59.293.241.438         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>10.099.438.911</b>  | <b>9.470.626.720</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 10          | 1.099.438.911          | 470.626.720            |
| 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>137.363.910.131</b> | <b>140.601.519.581</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>2.407.384.279</b>   | <b>1.444.487.682</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        |             | 2.407.384.279          | 1.444.487.682          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>5.103.514.102</b>   | <b>6.711.299.108</b>   |
| <b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>           | <b>221</b> | <b>12</b>   | <b>4.760.984.102</b>   | <b>6.368.769.108</b>   |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 16.024.708.763         | 17.477.890.581         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (11.263.724.661)       | (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>45.113.243.910</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        |             | (37.351.153.071)       | (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>81.333.418.513</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        |             | (9.157.581.000)        | (9.881.566.278)        |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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>3.361.258.327</b>   | <b>2.651.786.602</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn      | 261        | 16 | 2.754.123.327          | 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>406.210.497.709</b> | <b>397.010.563.831</b> |

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2019<br>VND      | 31/12/2018<br>VND      |
|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |             | <b>181.831.910.887</b> | <b>184.158.226.888</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |             | <b>173.708.791.487</b> | <b>174.648.608.224</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        | 17          | 50.787.749.882         | 43.560.410.497         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | 18          | 30.578.001.754         | 37.533.901.485         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | 19          | 2.525.725.918          | 2.952.957.530          |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        |             | 15.593.446.072         | 6.918.483.559          |
| 5. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 315        |             | 279.700.774            | 310.605.383            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        | 20          | 494.466.374            | 628.501.205            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | 21          | 53.357.199.822         | 51.514.513.744         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 320        | 22          | 8.328.544.395          | 23.143.791.805         |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                | 321        | 23          | 8.063.802.000          | 4.456.457.000          |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                | 322        |             | 3.700.154.496          | 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>224.378.586.822</b> | <b>212.852.336.943</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | <b>24</b>   | <b>224.378.586.822</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        |             | 40.422.627.726         | 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       |             | 37.083.249.879         | 33.596.370.329         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   | <b>440</b> |             | <b>406.210.497.709</b> | <b>397.010.563.831</b> |



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG**  
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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 4 năm 2019    | Quý 4 năm 2018    | Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|       |                                                    |             | VND               | VND               | VND                                    | VND                                    |
| 01    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 30          | 114.144.671.484   | 109.020.462.509   | 238.895.974.609                        | 222.774.413.526                        |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 30          | (2.568.896.363)   | (32.041.818)      | (2.635.494.715)                        | (1.118.945.200)                        |
| 10    | 3. Doanh thu thuần                                 | 30          | 111.575.775.121   | 108.988.420.691   | 236.260.479.894                        | 221.655.468.326                        |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | 31          | (101.568.246.576) | (103.007.024.122) | (212.031.230.889)                      | (197.900.431.772)                      |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp                                   |             | 10.007.528.545    | 5.981.396.569     | 24.229.249.005                         | 23.755.036.554                         |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 32          | 3.663.085.435     | 2.053.349.942     | 38.571.499.846                         | 26.900.380.030                         |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 33          | 519.895.745       | (279.712.471)     | (41.188.321)                           | (515.907.696)                          |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | (204.089.533)     | (279.712.471)     | (765.173.599)                          | (515.907.696)                          |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 35          | (13.123.463.980)  | (8.086.491.427)   | (27.432.618.002)                       | (15.516.752.825)                       |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh              |             | 1.067.045.745     | (331.457.387)     | 35.326.942.528                         | 34.622.756.063                         |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 36          | 1.934.452.144     | 2.296.683.426     | 6.445.126.208                          | 4.201.417.882                          |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 37          | (770.240.763)     | (596.148.938)     | (3.630.384.081)                        | (2.395.633.325)                        |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                 |             | 1.164.211.381     | 1.700.534.488     | 2.814.742.127                          | 1.805.784.557                          |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 39          | 2.231.257.126     | 1.369.077.101     | 38.141.684.655                         | 36.428.540.620                         |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 39          | 43.219.375        | (228.975.800)     | (982.454.776)                          | (2.355.242.451)                        |
| 52    | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 39          | -                 | (53.525.000)      | (75.980.000)                           | (476.927.840)                          |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 2.274.476.501     | 1.086.576.301     | 37.083.249.879                         | 33.596.370.329                         |



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 15 tháng 01 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

| Mã số                                                                                        | Thuyết minh | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2019<br>VNĐ | Năm tài chính<br>kết thúc ngày<br>31/12/2018<br>VNĐ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                               |             |                                                     |                                                     |
| 01 Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế                                                                 |             | 38.141.684.655                                      | 36.428.540.620                                      |
| Điều chỉnh cho các khoản:                                                                    |             |                                                     |                                                     |
| 02 Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 12,13       | 5.290.324.676                                       | 5.444.394.646                                       |
| 03 Các khoản dự phòng                                                                        |             | 4.701.733.458                                       | 1.217.832.912                                       |
| 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                                                              |             | (38.571.499.846)                                    | (26.900.380.030)                                    |
| 06 Chi phí lãi vay                                                                           | 28          | 765.173.599                                         | 515.907.696                                         |
| 08 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn                                |             | 10.327.416.542                                      | 16.706.295.844                                      |
| 09 (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                            |             | (4.094.822.050)                                     | (17.824.678.389)                                    |
| 10 (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                                  |             | (26.838.097.434)                                    | (4.958.793.624)                                     |
| 11 Tăng/(giảm) các khoản phải trả [không kể lãi vay phải trả, thuế TN                        |             | 7.094.510.519                                       | (15.443.774.865)                                    |
| 12 (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                             |             | (1.414.263.916)                                     | 123.437.357                                         |
| 14 Tiền lãi vay đã trả                                                                       |             | (715.035.698)                                       | (411.624.353)                                       |
| 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                                                     |             | (2.488.645.681)                                     | (2.390.840.008)                                     |
| 20 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                             |             | (20.462.513.820)                                    | (25.972.441.431)                                    |
| <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                                 |             | (60.000.000)                                        | (261.854.091)                                       |
| 22 Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác                                  |             | 275.452.535                                         | -                                                   |
| 23 Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                           |             | (67.640.512.671)                                    | (54.566.479.022)                                    |
| 24 Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                   |             | 71.434.785.423                                      | 2.000.000.000                                       |
| 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                                            |             | 38.571.499.846                                      | 26.100.221.665                                      |
| 30 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                 |             | 42.581.225.133                                      | (26.288.111.448)                                    |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                                |             |                                                     |                                                     |
| 33 Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn                                                              |             | 70.651.946.652                                      | 97.734.728.274                                      |
| 34 Chi trả nợ gốc vay                                                                        |             | (85.517.331.963)                                    | (76.816.959.512)                                    |
| 36 Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu                                                  |             | (22.869.000.000)                                    | (22.335.396.125)                                    |
| 40 Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính                                                   |             | (37.734.385.311)                                    | (1.417.627.363)                                     |
| 50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                                           |             | (15.615.673.998)                                    | (53.678.180.242)                                    |
| 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           | 16.434.993.766                                      | 32.050.667.764                                      |



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp 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 theo các GCNĐKKD đã được điều chỉnh và lần điều chỉnh gần nhất là ngày 20/06/2016. 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 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 9 Đường Phạm Văn Đồng, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.184 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 824).

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con (Trong đó có 1 công ty đầu tư gián tiếp) và 4 Công ty liên kết như được trình bày trong thuyết minh 15 – Đầu tư tài chính dài hạn.

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo 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.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đầy 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. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

#### 2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(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 năm tài chính 31 tháng 12 năm 2019.

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 năm tài chính 31 tháng 12 năm 2019. Tăng hoặc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

giảm số dư tài 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 RIÊNG

(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 năm 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 năm 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 RIÊNG

(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 năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 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 năm tài chính, 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 năm 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 RIÊNG

(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 RIÊNG

(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 năm hay một năm 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

|                                  | 31/12/2019            | 31/12/2018            |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| - Tiền mặt tại quỹ               | 34.216.391            | 48.085.656            |
| - Tiền gửi ngân hàng             | 1.100.777.375         | 1.002.582.108         |
| - Các khoản tương đương tiền (*) | 15.300.000.000        | 31.000.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>16.434.993.766</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 4,1% đến 4,5%.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(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

|                                          | 31/12/2019            | 31/12/2018            |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          | VND                   | VND                   |
| - Công ty CP Chăn nuôi CP Việt Nam       | 14.600.000.228        | 14.600.000.228        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Phương Nam  | 9.592.597.768         | 11.134.832.401        |
| - Công ty CP Đầu tư Sunrise              | 7.508.859.000         | 2.360.816.700         |
| - Công ty CP Đầu tư IMG                  | 7.413.641.800         | -                     |
| - Công ty TNHH KN Cam Ranh               | 6.456.256.774         | -                     |
| - Đại học Huế                            | 4.717.639.000         | 2.164.071.000         |
| - Các khoản khác                         | 38.568.817.987        | 58.041.455.675        |
| - Các bên liên quan                      | 7.944.589.774         | 2.573.884.173         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>96.802.402.331</b> | <b>90.875.060.177</b> |
| - Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | (13.857.813.000)      | (15.106.468.000)      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                     | <b>82.944.589.331</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 31/12/2019     | Tại ngày 31/12/2018     |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                     | 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 năm | -                       | (1.172.580.000)         |
| - Dự phòng hoàn nhập trong năm      | 1.248.655.000           | 561.309.000             |
| <b>Số cuối năm</b>                  | <b>(13.857.813.000)</b> | <b>(16.034.134.000)</b> |

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

|                                  | 31/12/2019           | 31/12/2018            |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                  | VND                   |
| - Công ty CP Thành An            | 3.541.634.000        | 10.873.130.000        |
| - Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành | 1.558.698.000        | 1.558.698.000         |
| - Trả trước khác                 | 1.338.375.024        | 920.982.133           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>6.438.707.024</b> | <b>13.352.810.133</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(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

|                             | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
|                             | VND                  | VND                  |
| - Cho vay các bên khác      | 240.245.343          | 220.712.343          |
| - Cho vay các bên liên quan | 1.265.979.448        | 1.514.201.448        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>1.506.224.791</b> | <b>1.734.913.791</b> |

### 8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|                  | 31/12/2019            | 31/12/2018            |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | VND                   | VND                   |
| - Chi phí đền bù | 12.384.190.000        | 8.631.144.000         |
| - Các khoản khác | 1.924.496.061         | 1.691.119.653         |
| - Bên liên quan  | 421.328.000           | 421.328.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>14.730.014.061</b> | <b>10.743.591.653</b> |

### 9. HÀNG TỒN KHO

|                                       | 31/12/2019            | 31/12/2018            |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | VND                   | VND                   |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 79.354.195.178        | 54.677.320.520        |
| - Thành phẩm bất động sản             | 2.272.392.819         | 3.608.160.643         |
| - Nguyên liệu, vật liệu tồn kho       | 3.982.801.975         | 993.721.275           |
| - Công cụ, dụng cụ                    | 521.948.900           | 14.039.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>86.131.338.872</b> | <b>59.293.241.438</b> |

### 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

|                    | 31/12/2019           | 31/12/2018         |
|--------------------|----------------------|--------------------|
|                    | VND                  | VND                |
| - Công cụ, dụng cụ | 1.099.438.911        | 470.626.720        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.099.438.911</b> | <b>470.626.720</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(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

|                           | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                           | VND                  | VND                  |
| - 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,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | P.tiện vận tải<br>truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý<br>VND | Tổng<br>cộng<br>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               | -                                | -                          | -                                   | 60.000.000                          | 60.000.000          |
| Thanh lý trong năm             | -                                | 1.345.000.000              | 168.181.818                         | -                                   | 1.513.181.818       |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019  | 4.405.624.370                    | 6.752.086.363              | 3.845.084.393                       | 1.021.913.637                       | 16.024.708.763      |
| <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              | 112.341.372                      | 895.966.706                | 212.795.730                         | 43.042.824                          | 1.264.146.632       |
| Thanh lý trong năm             | -                                | 941.361.626                | 168.181.818                         | -                                   | 1.109.543.444       |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019  | 2.995.348.040                    | 3.700.801.285              | 3.691.904.393                       | 875.670.943                         | 11.263.724.661      |
| <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 31 tháng 12 năm 2019  | 1.410.276.330                    | 3.051.285.078              | 153.180.000                         | 146.242.694                         | 4.760.984.102       |

## 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<br>28 Lý Thường Kiệt<br>VND | Nhà cho thuê<br>9 Phạm Văn Đồng<br>VND | Nhà cho thuê<br>9 Hà Nội<br>VND | Nhà cho thuê<br>30 Hùng Vương<br>VND | 52 Phan<br>Chu Trinh<br>VND | Tổng cộng<br>Tổng cộng<br>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 31/12/2019           | <u>50.306.749.278</u>                    | <u>21.211.507.763</u>                  | <u>4.131.676.382</u>            | <u>6.106.944.556</u>                 | <u>707.519.002</u>          | <u>82.464.396.981</u>         |
| <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             | <u>2.486.221.164</u>                     | <u>1.051.987.584</u>                   | <u>159.819.600</u>              | <u>299.957.796</u>                   | <u>28.191.900</u>           | <u>4.026.178.044</u>          |
| Tại ngày 31/12/2019           | <u>20.614.631.666</u>                    | <u>10.071.548.015</u>                  | <u>2.781.159.424</u>            | <u>3.538.091.102</u>                 | <u>345.722.864</u>          | <u>37.351.153.071</u>         |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                          |                                        |                                 |                                      |                             |                               |
| Tại ngày 01/01/2019           | <u>32.178.338.776</u>                    | <u>12.191.947.332</u>                  | <u>1.510.336.558</u>            | <u>2.868.811.250</u>                 | <u>389.988.038</u>          | <u>49.139.421.954</u>         |
| Tại ngày 31/12/2019           | <u>29.692.117.612</u>                    | <u>11.139.959.748</u>                  | <u>1.350.516.958</u>            | <u>2.568.853.454</u>                 | <u>361.796.138</u>          | <u>45.113.243.910</u>         |

## 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 BẢN DỜ DANG

|                          | 31/12/2019        | 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

|                                                 | 31/12/2019            | 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(*) | (9.157.581.000)       | (9.881.566.278)       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                            | <b>81.333.418.513</b> | <b>80.609.433.235</b> |

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

|                                     | Tại ngày 31/12/2019    | Tại ngày 31/12/2018    |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | VND                    | VND                    |
| Số đầu năm                          | (9.881.566.278)        | (9.881.566.278)        |
| - Dự phòng phải hoàn nhập trong năm | 723.985.278            | -                      |
| <b>Số cuối năm</b>                  | <b>(9.157.581.000)</b> | <b>(9.881.566.278)</b> |

#### 15.1. Đầu tư vào Công ty con:

| Tên đơn vị                         |                  | 31/12/2019           |                       | 31/12/2018           |                       |
|------------------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                    | % Vốn<br>điều lệ | Số lượng<br>Cổ phiếu | Giá trị<br>VND        | Số lượng<br>Cổ phiếu | Giá trị<br>VND        |
| Công ty CP Gạch Tuyenen 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 Tuyenen 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.Bảr | 53,00%           | 318.000              | 3.293.814.959         | 318.000              | 3.293.814.959         |
| Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN         | 100,00%          | 3.000.000            | 30.000.000.000        | 3.000.000            | 30.000.000.000        |
| <b>* Tổng giá trị đầu tư</b>       |                  |                      | <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 1/4. 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 & PTHT 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                | 31/12/2019       |                      |                       | 31/12/2018           |                       |
|---------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                           | % Vốn<br>điều lệ | Số lượng<br>Cổ phiếu | Giá trị<br>VNĐ        | Số lượng<br>Cổ phiếu | Giá trị<br>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 & ĐTPHT     | 30,00%           | 247.500              | 1.949.485.618         | 247.500              | 1.949.485.618         |
| * Tổng giá trị đầu tư     |                  |                      | <b>26.487.247.634</b> |                      | <b>26.487.247.634</b> |

### **- 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 & ĐPTHTT 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            | 30/09/2019    |                   |               | 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

|                    | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|--------------------|----------------------|----------------------|
|                    | VND                  | VND                  |
| - Công cụ, dụng cụ | 2.754.123.327        | 1.968.671.602        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>2.754.123.327</b> | <b>1.968.671.602</b> |

### 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                              | 31/12/2019            | 31/12/2018            |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              | VND                   | VND                   |
| - Phải trả bên thứ ba        | 37.624.543.337        | 34.711.539.414        |
| - Phải trả các bên liên quan | 13.163.206.545        | 8.848.871.083         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>50.787.749.882</b> | <b>43.560.410.497</b> |

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

|                                   | 31/12/2019            | 31/12/2018            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| - Công ty CP ĐTXD, TM & CN Hà Nội | 8.041.550.745         | -                     |
| - Ban QL KVPT Đô Thị Tỉnh TT Huế  | 7.729.228.000         | 18.830.941.000        |
| - Khác                            | 14.807.223.009        | 18.702.960.485        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>30.578.001.754</b> | <b>37.533.901.485</b> |

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

|                       | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND | Số phải nộp<br>VND    | Cán trừ<br>VND          | Số đã nộp<br>VND       | Tại ngày<br>31/12/2019<br>VND |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 586.696.503                   | 24.185.267.384        | (21.260.274.734)        | (2.003.995.340)        | 1.507.693.813                 |
| Thuế TNDN             | 2.338.716.456                 | 982.454.776           | -                       | (2.333.576.102)        | 987.595.130                   |
| Thuế thu nhập cá nhân | 27.544.571                    | 1.898.032.140         | -                       | (1.895.139.736)        | 30.436.975                    |
| Thuế đất              | -                             | 1.434.774.646         | (368.350.416)           | (1.066.424.230)        | -                             |
| Các loại thuế khác    | -                             | 29.801.310            | -                       | (29.801.310)           | -                             |
| <b>Cộng</b>           | <b>2.952.957.530</b>          | <b>28.530.330.256</b> | <b>(21.628.625.150)</b> | <b>(7.328.936.718)</b> | <b>2.525.725.918</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

|                                            | 31/12/2019         | 31/12/2018         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                            | VND                | VND                |
| - Tiền ứng trước cho thuê VP 30 Hùng Vương | -                  | 25.000.000         |
| - Tiền ứng trước cho thuê VP 28 LT Kiệt    | 257.167.683        | 393.288.751        |
| - Tiền ứng trước cho thuê VP số 9 PV Đồng  | 154.744.600        | 128.369.582        |
| - Tiền ứng trước cho thuê VP 9 Hà Nội      | 4.843.308          | 4.319.236          |
| - Tiền ứng trước cho thuê đất              | 77.710.783         | 77.523.636         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>494.466.374</b> | <b>628.501.205</b> |

### 21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

|                                     | 31/12/2019            | 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         | 2.586.800.862         | 4.001.039.459         |
| - Cổ tức phải trả                   | 1.762.837.550         | 1.938.311.700         |
| - Kinh phí công đoàn                | 916.762.992           | 782.407.859           |
| - Phải trả khác                     | 6.361.501.187         | 3.063.457.495         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>53.357.199.822</b> | <b>51.514.513.744</b> |

### 22. Vay tài chính ngắn hạn

|                            | Tại ngày<br>01/01/2019 | Tăng                  | Giảm                  | Tại ngày<br>31/12/2019 |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                            | VND                    | VND                   | VND                   | VND                    |
| Vay ngân hàng ngoại thương | 13.474.049.090         | 36.356.938.020        | 49.093.311.110        | 737.676.000            |
| Vay ngân hàng Công thương  | 7.443.719.672          | 34.295.008.632        | 34.147.859.909        | 7.590.868.395          |
| Vay khác                   | 2.226.023.043          | 50.137.901            | 2.276.160.944         | -                      |
| <b>Cộng</b>                | <b>23.143.791.805</b>  | <b>70.702.084.553</b> | <b>85.517.331.963</b> | <b>8.328.544.395</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

|                                        | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                        | VND                  | VND                  |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây lắp | 8.063.802.000        | 4.456.457.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>8.063.802.000</b> | <b>4.456.457.000</b> |

#### b. Dài hạn

|                                        | 31/12/2019           | 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<br>của CSH<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân phối<br>VND | Tổng cộng<br>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                  | -                            | -                               | 37.083.249.879                              | 37.083.249.879         |
| 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 31 tháng 12 năm 2019</b> | <b>152.460.000.000</b>       | <b>31.495.959.096</b>           | <b>40.422.627.726</b>                       | <b>224.378.586.822</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

|                                | 31/12/2019             | 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

|                                 | 31/12/2019 | 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<br>cổ phiếu | Cổ phiếu<br>phổ thông<br>VNĐ | Vốn cổ phần<br>VNĐ |
|-------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------|
| 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 31 tháng 12 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

|                                             | 31/12/2019            | 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   | 37.083.249.879        | 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>40.422.627.726</b> | <b>35.615.651.913</b> |

### 25. DOANH THU

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

|                                       | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                       | VND                                       | VND                                       |
| <b>- Tổng doanh thu</b>               |                                           |                                           |
| + Doanh thu xây lắp                   | 218.731.170.736                           | 188.124.011.159                           |
| + Doanh thu cho thuê bất động sản     | 18.265.321.250                            | 15.044.813.111                            |
| + Doanh thu bán nhà, đất              | 1.899.482.623                             | 19.605.589.256                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>238.895.974.609</b>                    | <b>222.774.413.526</b>                    |
| <b>- Các khoản giảm trừ</b>           | <b>2.635.494.715</b>                      | <b>1.118.945.200</b>                      |
| + Giảm giá hàng bán hoạt động xây lắp | 2.635.494.715                             | 1.118.945.200                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>2.635.494.715</b>                      | <b>1.118.945.200</b>                      |
| <b>- Doanh thu thuần</b>              |                                           |                                           |
| + Doanh thu xây lắp                   | 216.095.676.021                           | 187.005.065.959                           |
| + Doanh thu cho thuê bất động sản     | 18.265.321.250                            | 15.044.813.111                            |
| + Doanh thu bán nhà, đất              | 1.899.482.623                             | 19.605.589.256                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>236.260.479.894</b>                    | <b>221.655.468.326</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

|                                 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|---------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                 | VND                                       | VND                                       |
| - Giá vốn hàng xây lắp          | 206.288.928.286                           | 180.179.052.373                           |
| - Giá vốn cho thuê bất động sản | 4.406.534.779                             | 4.363.513.180                             |
| - Giá vốn nhà, đất              | 1.335.767.824                             | 13.357.866.219                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>212.031.230.889</b>                    | <b>197.900.431.772</b>                    |

### 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                        | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                        | VND                                       | VND                                       |
| - Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay | 5.096.989.071                             | 4.295.116.990                             |
| - Thu nhập về chuyển nhượng vốn        | -                                         | 98.971.523                                |
| - Cổ tức lợi nhuận được chia           | 33.474.510.775                            | 22.506.291.517                            |
| <b>Cộng</b>                            | <b>38.571.499.846</b>                     | <b>26.900.380.030</b>                     |

### 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                               | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                               | VND                                       | VND                                       |
| - Lãi tiền vay ngân hàng                      | 765.173.599                               | 515.907.696                               |
| - Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (723.985.278)                             | -                                         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>41.188.321</b>                         | <b>515.907.696</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

|                                 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|---------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                 | VND                                       | VND                                       |
| - Chi phí nhân viên             | 16.786.859.962                            | 13.442.698.598                            |
| - Dự phòng trợ cấp thôi việc    | -                                         | (640.154.000)                             |
| - Chi phí khấu hao              | 1.081.215.777                             | 1.158.151.302                             |
| - Trích lập dự phòng quỹ lương  | 4.453.528.000                             | (3.601.200.400)                           |
| - Trích lập dự phòng nợ khó đòi | (1.248.655.000)                           | (316.395.000)                             |
| - Khác                          | 6.359.669.263                             | 5.473.652.325                             |
| <b>Cộng</b>                     | <b>27.432.618.002</b>                     | <b>15.516.752.825</b>                     |

### 30. THU NHẬP KHÁC

|                                      | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                      | VND                                       | VND                                       |
| - Thu nhập điện, nước, phí ngân hàng | 2.923.631.511                             | 1.597.983.717                             |
| - Bán thanh lý tài sản               | 275.452.535                               | -                                         |
| - Thuê đất Khu công nghiệp Phú Bài   | 655.525.440                               | 604.340.117                               |
| - Hoàn nhập dự phòng BHL             | 1.925.619.411                             | 1.593.893.088                             |
| - Thu khác                           | 664.897.311                               | 405.200.960                               |
| <b>Cộng</b>                          | <b>6.445.126.208</b>                      | <b>4.201.417.882</b>                      |

### 31. CHI PHÍ KHÁC

|                                     | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                     | VND                                       | VND                                       |
| - Chi phí điện, nước, phí ngân hàng | 2.923.631.511                             | 1.597.983.717                             |
| - Thuê đất khu công nghiệp Phú Bài  | 655.525.440                               | 604.340.117                               |
| - Chi phí khác                      | 51.227.130                                | 193.309.491                               |
| <b>Cộng</b>                         | <b>3.630.384.081</b>                      | <b>2.395.633.325</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

|                               | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                               | VND                                       | VND                                       |
| - Chi phí thuế TNDN hiện hành | 982.454.776                               | 2.355.242.451                             |
| - Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 75.980.000                                | 476.927.840                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>1.058.434.776</b>                      | <b>2.832.170.291</b>                      |

#### 32.2 Thuế TNDN hiện hành

|                                                | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                | VND                                       | VND                                       |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>       | <b>38.141.684.655</b>                     | <b>36.428.540.620</b>                     |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh              | 33.297.345.803                            | 25.792.703.676                            |
| Lợi nhuận từ hoạt động KD Bất động sản         | 4.844.338.852                             | 10.635.836.944                            |
| Trong đó: Tổng doanh thu                       | 20.164.803.873                            | 34.650.402.367                            |
| Tổng chi phí                                   | 15.320.465.021                            | 24.014.565.423                            |
| <b>Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế</b> | <b>(33.229.410.775)</b>                   | <b>(24.652.328.363)</b>                   |
| <b>Điều chỉnh tăng</b>                         | <b>625.000.000</b>                        | <b>238.602.357</b>                        |
| Chi phí không trực tiếp sản xuất               | 600.000.000                               | 203.000.000                               |
| Tiền phạt                                      | 25.000.000                                | 35.602.357                                |
| <b>Điều chỉnh giảm</b>                         | <b>33.854.410.775</b>                     | <b>24.890.930.720</b>                     |
| Trợ cấp thôi việc                              | 379.900.000                               | 1.716.400.000                             |
| Lợi nhuận dự án Tam Thai (hoãn lại)            | -                                         | 668.239.203                               |
| Chia cổ tức từ các Công ty con, công ty LK     | 33.474.510.775                            | 22.506.291.517                            |
| <b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>                 | <b>4.912.273.880</b>                      | <b>11.776.212.257</b>                     |
| Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh     | 67.935.028                                | 1.140.375.313                             |
| Thu nhập chịu thuế từ HĐ bất động sản          | 4.844.338.852                             | 10.635.836.944                            |
| <b>Thuế thu nhập DN hiện hành</b>              | <b>982.454.776</b>                        | <b>2.355.242.451</b>                      |
| Thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh          | 13.587.006                                | 228.075.063                               |
| Thuế thu nhập từ HĐ bất động sản               | 968.867.770                               | 2.127.167.389                             |

## 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

|                                         | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                         | VND                                       | VND                                       |
| - Lợi nhuận hoãn lại của dự án Tam Thai |                                           | 133.647.840                               |
| - Dự phòng trợ cấp thôi việc            | 75.980.000                                | 343.280.000                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>75.980.000</b>                         | <b>476.927.840</b>                        |

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

|                                  | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                  | VND                                       | VND                                       |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 101.037.710.812                           | 89.702.747.661                            |
| Chi phí nhân công                | 81.468.700.567                            | 64.941.231.982                            |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.290.324.676                             | 5.444.394.646                             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 52.090.163.424                            | 47.321.754.768                            |
| Chi phí bằng tiền khác           | 11.351.141.254                            | 12.498.053.182                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>251.238.040.733</b>                    | <b>219.908.182.239</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 Frít 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                     | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                      | VND                                       | VND                                       |
| Công ty CP Gạch Tuynen 1             | 4.725.000                                 | -                                         |
| Công ty CP Gạch Tuynen Huế           | 1.758.016.000                             | 1.090.224.803                             |
| Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN           | -                                         | 212.715.571                               |
| Công ty CP Gạch Tuynen 2             | 1.254.907.565                             | 394.270.000                               |
| Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế | 14.569.113.000                            | 8.975.491.974                             |
| Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh              | 7.320.865.317                             | 739.421.818                               |
| Công ty Cổ phần Greenpan             | 7.946.288.893                             | -                                         |
| Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế       | -                                         | 45.600.000                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>32.853.915.775</b>                     | <b>11.457.724.166</b>                     |

  

| Lãi vay vốn                        | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                    | VND                                       | VND                                       |
| Công ty CP Khai thác đá Hương Bằng | 9.799.000                                 | 34.162.000                                |
| Công ty CP SXVL & XD Lộc Điền      | -                                         | 85.266.000                                |
| Công ty CP Kinh Doanh Nhà          | 102.932.000                               | 55.726.000                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>112.731.000</b>                        | <b>175.154.000</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)

| Nhận cổ tức                    | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                | 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            | 10.489.416.000                            | 1.748.236.000                             |
| Công ty CP TVXD số 1           | -                                         | 33.000.000                                |
| Công ty CP Long Thọ            | 180.000.000                               | 180.000.000                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>33.474.510.775</b>                     | <b>22.506.291.517</b>                     |

| Chia cổ tức                  | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                              | 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         | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                      | VND                  | VND                  |
| Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh         | 4.269.202.084        | -                    |
| Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế       | 1.073.884.173        | 2.573.884.173        |
| Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế | 10.934.000           | -                    |
| Công ty CP Greenpan                  | 2.590.569.517        | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>7.944.589.774</b> | <b>2.573.884.173</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)

| Phải thu về cho vay ngắn hạn       | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                    | VND                  | VND                  |
| Công ty CP Khai thác đá Hương Bằng | -                    | 351.154.000          |
| Công ty CP Kinh Doanh Nhà          | 1.265.979.448        | 1.163.047.448        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>1.265.979.448</b> | <b>1.514.201.448</b> |

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

| Phải trả người bán ngắn hạn          | 31/12/2019            | 31/12/2018           |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                      | VND                   | VND                  |
| Công ty CP Gạch Tuynen Huế           | 881.980.000           | 211.985.000          |
| Công ty CP VLXD Lộc Điền             | -                     | 5.000.000            |
| Công ty CP Gạch Tuynen 2             | 236.163.000           | 161.895.000          |
| Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN           | 79.002.379            | 79.002.379           |
| Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế | 8.610.262.000         | 3.079.371.998        |
| Công ty CP Kinh doanh nhà            | 845.455.380           | 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>13.163.206.545</b> | <b>8.848.871.083</b> |

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

|                      | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31/12/2018 |
|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                      | VND                                       | VND                                       |
| Tiền lương và thưởng | 4.545.380.000                             | 4.882.506.500                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>4.545.380.000</b>                      | <b>4.882.506.500</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                              |                                     |
|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
|                                       | Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 | Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 | Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 | Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 | Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 |
|                                       | VND                                    | VND                                    | VND                                    | VND                                    | VND                                    | VND                                 |
| Doanh thu bộ phận                     | 216.095.676.021                        | 187.005.065.959                        | 20.164.803.873                         | 34.650.402.367                         | 236.260.479.894                        | 221.655.468.326                     |
| Chi phí bộ phận                       | 221.328.641.743                        | 189.402.619.174                        | 15.320.465.021                         | 24.014.565.423                         | 236.649.106.764                        | 213.417.184.597                     |
| <b>Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>(5.232.965.722)</b>                 | <b>(2.397.553.215)</b>                 | <b>4.844.338.852</b>                   | <b>10.635.836.944</b>                  | <b>(388.626.870)</b>                   | <b>8.238.283.729</b>                |
| Doanh thu hoạt động tài chính         | 38.571.499.846                         | 26.900.380.030                         | -                                      | -                                      | 38.571.499.846                         | 26.900.380.030                      |
| Chi phí hoạt động tài chính           | 41.188.321                             | 515.907.696                            | -                                      | -                                      | 41.188.321                             | 515.907.696                         |
| <b>Lãi/lỗ từ hoạt động tài chính</b>  | <b>38.530.311.525</b>                  | <b>26.384.472.334</b>                  | <b>-</b>                               | <b>-</b>                               | <b>38.530.311.525</b>                  | <b>26.384.472.334</b>               |
| <b>Lãi/lỗ trước thuế</b>              | <b>33.297.345.803</b>                  | <b>25.792.703.676</b>                  | <b>4.844.338.852</b>                   | <b>10.635.836.944</b>                  | <b>38.141.684.655</b>                  | <b>36.428.540.620</b>               |
| Thuế TNDN                             | 13.587.006                             | 353.269.252                            | 968.867.770                            | 2.001.973.199                          | 982.454.776                            | 2.355.242.451                       |
| Thuế TNDN hoãn lại                    | 75.980.000                             | 476.927.840                            | -                                      | -                                      | 75.980.000                             | 476.927.840                         |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>        | <b>33.207.778.797</b>                  | <b>24.962.506.584</b>                  | <b>3.875.471.082</b>                   | <b>8.633.863.745</b>                   | <b>37.083.249.879</b>                  | <b>33.596.370.329</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 năm tài chính năm vào ngày 31 tháng 12 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



Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 15 tháng 01 năm 2020