

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

BẢN SAO

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần

Số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp lần đầu ngày 5 tháng 1 năm 2011 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 2 tháng 8 năm 2016.

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Châu Trân	Thành viên
Ông Trần Hữu Vinh	Thành viên

(Từ ngày 21 tháng 4 năm 2017)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lê Quý Định	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

Trụ sở chính

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

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

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 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 37. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty.



Lê Quý Định
Tổng Giám đốc

Tỉnh Thừa Thiên Huế, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2018



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2017, và được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 20 tháng 3 năm 2018. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 37.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



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



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM6715
TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2018

Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2017 VND	2016 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		233.337.724.710	325.608.926.739
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	85.728.848.006	161.827.325.049
111	Tiền		712.700.964	87.317.838.998
112	Các khoản tương đương tiền		85.016.147.042	74.509.486.051
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		83.817.418.659	101.694.620.326
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	81.001.451.445	99.475.802.667
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	5.352.713.749	3.371.005.032
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	3.207.426.093	6.625.492.513
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	9.678.690.372	10.780.942.614
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(15.422.863.000)	(18.558.622.500)
140	Hàng tồn kho	9	54.334.276.814	51.949.089.559
141	Hàng tồn kho		54.334.447.814	51.975.293.259
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(171.000)	(26.203.700)
150	Tài sản ngắn hạn khác		9.457.181.231	10.137.891.805
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		457.181.231	1.137.891.805
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	9.000.000.000	9.000.000.000
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		147.107.249.715	150.199.121.454
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.812.838.098	2.181.188.514
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	1.812.838.098	2.181.188.514
220	Tài sản cố định		7.833.536.676	6.948.184.862
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	7.491.006.676	6.605.654.862
222	Nguyên giá		17.254.195.126	16.221.895.947
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.763.188.450)	(9.616.241.085)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	342.530.000	342.530.000
228	Nguyên giá		342.530.000	342.530.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		-	-
230	Bất động sản đầu tư	12	53.199.724.941	56.737.702.392
231	Nguyên giá		82.426.238.345	81.556.719.711
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.226.513.404)	(24.819.017.319)
240	Tài sản dở dang dài hạn		45.091.000	45.091.000
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		45.091.000	45.091.000
250	Đầu tư tài chính dài hạn		80.950.461.712	81.615.187.152
251	Đầu tư vào công ty con	13(a)	62.881.178.189	62.881.178.189
252	Đầu tư vào công ty liên kết	13(b)	26.487.247.634	27.279.940.820
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13(c)	1.463.602.167	1.463.602.167
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(9.881.566.278)	(10.009.534.024)
260	Tài sản dài hạn khác		3.265.597.288	2.671.767.534
261	Chi phí trả trước dài hạn		2.105.554.448	1.229.821.334
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20	1.160.042.840	1.441.946.200
270	TỔNG TÀI SẢN		380.444.974.425	475.808.048.193

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

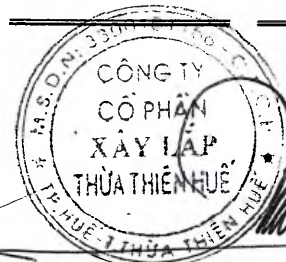
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2017 VND	2016 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		175.242.527.811	284.013.085.595
310	Nợ ngắn hạn		164.016.509.147	188.311.432.324
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	53.131.263.035	49.019.614.318
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	29.413.173.274	58.110.315.989
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	16	4.566.823.575	7.132.942.003
314	Phải trả người lao động		16.847.893.647	6.374.162.331
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		278.179.705	247.179.267
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		660.433.393	587.847.250
319	Phải trả ngắn hạn khác	17	51.301.068.338	54.982.521.484
320	Vay ngắn hạn	18	2.128.744.006	2.036.936.304
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	19(a)	2.501.399.158	6.960.409.462
322	Quý khen thưởng, phúc lợi		3.187.531.016	2.859.503.916
330	Nợ dài hạn		11.226.018.664	95.701.653.271
337	Phải trả dài hạn khác		-	82.706.014.926
342	Dự phòng phải trả dài hạn	19(b)	11.226.018.664	12.995.638.345
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		205.202.446.614	191.794.962.598
410	Vốn chủ sở hữu		205.202.446.614	191.794.962.598
411	Vốn góp của chủ sở hữu	21, 22	152.460.000.000	152.460.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		152.460.000.000	152.460.000.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	22	13.235.803.710	8.672.000.000
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	22	39.506.642.904	30.662.962.598
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		1.037.038.503	237.604.501
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		38.469.604.401	30.425.358.097
440	TỔNG NGUỒN VỐN		380.444.974.425	475.808.048.193



Lê Thị Khánh Vân
Người lập/Kế toán trưởng



Lê Văn Tài
Giám đốc tài chính





Lê Quý Định
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2018


Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2017 VND	2016 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	232.826.565.215	235.593.161.748
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.307.986.888)	(829.021.182)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24 231.518.578.327	234.764.140.566
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25 (195.808.504.455)	(209.586.297.431)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.710.073.872	25.177.843.135
21	Doanh thu hoạt động tài chính	26 25.055.774.771	23.357.848.721
22	Chi phí tài chính	27 (113.033.142)	(780.199.996)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(91.807.702)	(248.947.651)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28 (24.219.096.971)	(20.325.420.244)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	36.433.718.530	27.430.071.616
31	Thu nhập khác	12.938.559.870	12.201.727.178
32	Chi phí khác	(6.624.817.884)	(6.766.145.828)
40	Lợi nhuận khác	29 6.313.741.986	5.435.581.350
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	42.747.460.516	32.865.652.966
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	31 (3.995.952.755)	(2.840.860.536)
52	(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31 (281.903.360)	400.565.667
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	38.469.604.401	30.425.358.097


Lê Thị Khánh Vân
Người lập/Kế toán trưởng


Lê Văn Tài
Giám đốc tài chính



Lê Quý Định
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2018




Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	42.747.460.516	32.865.652.966
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	5.496.443.450	5.198.150.779
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/trích dự phòng	(9.518.389.931)	1.199.139.747
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(25.350.217.948)	(23.357.848.721)
06	Chi phí lãi vay	91.807.702	248.947.651
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	13.467.103.789	16.154.042.422
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	5.045.209.380	(17.746.593.085)
10	Tăng hàng tồn kho	(2.359.154.555)	(7.499.598.972)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(77.778.254.112)	29.720.778.062
12	Tăng chi phí trả trước	(195.022.540)	(873.906.751)
14	Tiền lãi vay đã trả	(91.807.702)	(154.567.741)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(3.580.875.894)	(4.949.671.516)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(1.394.930.800)	(2.111.838.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(66.887.732.434)	12.538.644.419
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm tài sản cố định	(2.843.817.813)	(1.773.818.182)
22	Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	1.100.374.694
23	Chi cho vay	(2.000.000.000)	(5.500.000.000)
24	Thu hồi cho vay	4.586.048.170	1.186.739.000
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	643.500.000	1.190.598.456
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	11.352.427.282	8.689.187.537
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	11.738.157.639	4.893.081.505
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Thu từ vay ngắn hạn	91.807.702	27.967.356.350
34	Chi trả nợ gốc vay	-	(30.872.976.440)
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(21.040.709.950)	(12.783.797.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(20.948.902.248)	(15.689.417.090)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(76.098.477.043)	1.742.308.834
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 161.827.325.049	160.085.016.215
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 85.728.848.006	161.827.325.049


Lê Thị Khánh Vân
Người lập/Kế toán trưởng


Lê Văn Tài
Giám đốc tài chính


Lê Quý Định
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây Lắp Thừa Thiên Huế (“Công ty”) được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Xây Lắp Thừa Thiên Huế, một doanh nghiệp Nhà nước, theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty được cấp lần đầu Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 5 tháng 1 năm 2011 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 2 tháng 8 năm 2016.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 6 công ty con và 4 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 13 – Đầu tư tài chính dài hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 838 nhân viên bao gồm 693 nhân viên thuê ngoài (31 tháng 12 năm 2016: 895 nhân viên bao gồm 705 nhân viên thuê ngoài).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”) theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Nhóm Công ty kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

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

2.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng hóa bất động sản để bán bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá gốc được xác định trên cơ sở sau:

Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

Bình quân gia quyền
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
Thực tế đích danh

Hàng hóa bất động sản để bán

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

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

2.7 Đầu tư

(a) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

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

(b) Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

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

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

2.8 Tài sản cố định

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

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

Khấu hao và hao mòn

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Nhà cửa	8 – 25 năm
Máy móc thiết bị	5 – 10 năm
Phương tiện vận tải	7 – 10 năm
Thiết bị quản lý	4 – 5 năm

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

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

2.8 Tài sản cố định (tiếp theo)

Thanh lý

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

Xây dựng cơ bản dở dang

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

2.9 Thuê hoạt động

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

2.10 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

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

Nhà cửa	4 – 25 năm
Khác	3 – 12 năm

Thanh lý

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

2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

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

2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

2.13 Chi phí đi vay

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

2.14 Chi phí phải trả

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

2.15 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

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

2.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc (tiếp theo)

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

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

2.17 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.18 Vốn chủ sở hữu

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

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

2.19 Phân chia lợi nhuận thuần

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên của Công ty.

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

2.20 Ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

(a) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khối lượng công việc, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã thống nhất và xác nhận với khách hàng.

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

(b) Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

(c) Doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được chuyển giao cho khách hàng.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Thu nhập từ cổ tức

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

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn là tổng chi phí phát sinh của khối lượng công việc và dịch vụ cung cấp đã hoàn thành được khách hàng xác nhận, và tổng chi phí phát sinh khi thực hiện thi công các dự án đất nền và đất nền đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã bàn giao cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư tài chính và chi phí lãi vay.

2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.25 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

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 nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 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.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2017 VND	2016 VND
Tiền mặt	77.238.160	150.346.874
Tiền gửi ngân hàng	635.462.804	87.167.492.124
Các khoản tương đương tiền (*)	85.016.147.042	74.509.486.051
	<u>85.728.848.006</u>	<u>161.827.325.049</u>

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

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2017 VND	2016 VND
Các bên thứ ba		
Học viện phật giáo Việt Nam tại Huế	16.091.296.281	10.637.641.431
Ban Quản lý dự án cải thiện môi trường nước thành phố Huế	8.872.379.000	4.840.596.000
Công ty Cổ phần Tôn Đông Á	3.776.214.408	9.471.483.507
Khác	49.942.359.756	72.206.879.729
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	2.319.202.000	2.319.202.000
	<u>81.001.451.445</u>	<u>99.475.802.667</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2017 VND	2016 VND
Doanh nghiệp Tư nhân Xây dựng Phúc Anh	3.167.548.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thành	1.558.698.000	-
Khác	626.467.749	3.371.005.032
	<u>5.352.713.749</u>	<u>3.371.005.032</u>

6 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	2017 VND	2016 VND
Bên thứ ba	264.334.343	3.536.018.993
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	2.943.091.750	3.089.473.520
	<u>3.207.426.093</u>	<u>6.625.492.513</u>

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2017 VND	2016 VND
Các bên thứ ba		
Chi phí đền bù đất	8.631.144.000	8.992.277.000
Khác	745.901.299	1.570.631.163
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	301.645.073	218.034.451
	<u>9.678.690.372</u>	<u>10.780.942.614</u>

(b) Dài hạn

	2017 VND	2016 VND
Chi phí đền bù đất của dự án Lý Thường Kiệt	<u>1.812.838.098</u>	<u>2.181.188.514</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	2017				2016			
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán:								
Bệnh viện Trung Ương Huế	4.551.236.000	1.365.371.000	3.185.865.000	967	4.823.191.000	2.547.573.000	2.275.618.000	602
Cục Chính trị Quận Khu 4	2.427.038.000	-	2.427.038.000	2.620	2.427.038.000	-	2.427.038.000	2.255
Sở Y tế Tỉnh Thừa Thiên Huế	51.272.000	-	51.272.000	1.888	879.522.000	-	879.522.000	1.523
Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế	550.000.000	550.000.000	-	-	2.629.593.000	788.877.900	1.840.715.100	731
Khác	12.911.533.104	3.152.845.104	9.758.688.000	360	12.692.781.558	1.557.052.158	11.135.729.400	360
	<u>20.491.079.104</u>	<u>5.068.216.104</u>	<u>15.422.863.000</u>		<u>23.452.125.558</u>	<u>4.893.503.058</u>	<u>18.558.622.500</u>	

9 HÀNG TỒN KHO

	2017		2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	34.171.623.820	-	48.626.680.994	-
Hàng hóa bất động sản	16.954.620.498	-	441.750.375	-
Vật tư xây dựng	3.204.928.951	(171.000)	2.868.369.873	(26.203.700)
Công cụ, dụng cụ	3.274.545	-	38.492.017	-
	<u>54.334.447.814</u>	<u>(171.000)</u>	<u>51.975.293.259</u>	<u>(26.203.700)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(171.000)		(26.203.700)	
	<u><u>54.334.276.814</u></u>		<u><u>51.949.089.559</u></u>	

10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH (“TSCĐ”)

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	5.113.143.372	5.315.118.182	4.955.266.211	838.368.182	16.221.895.947
Mua trong năm	-	2.681.818.181	-	-	2.681.818.181
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 12)	(707.519.002)	-	-	-	(707.519.002)
Thanh lý	-	-	(942.000.000)	-	(942.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	4.405.624.370	7.996.936.363	4.013.266.211	838.368.182	17.254.195.126

Giá trị khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.900.528.316	1.867.413.106	4.093.798.529	754.501.134	9.616.241.085
Khấu hao trong năm	145.380.094	935.150.773	247.745.976	35.913.636	1.364.190.479
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 12)	(275.243.114)	-	-	-	(275.243.114)
Thanh lý	-	-	(942.000.000)	-	(942.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.770.665.296	2.802.563.879	3.399.544.505	790.414.770	9.763.188.450

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.212.615.056	3.447.705.076	861.467.682	83.867.048	6.605.654.862
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.634.959.074	5.194.372.484	613.721.706	47.953.412	7.491.006.676

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 5.171.822.120 đồng (31 tháng 12 năm 2016: 5.883.189.120 đồng).

(b) Tài sản cố định vô hình

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tòa nhà tại Số 28 Ly Thường Kiệt, Thành phố Huế VND	Tòa nhà tại Số 9 Phạm Văn Đồng, Thành phố Huế VND	Tòa nhà tại Số 23 Hà Nội, Thành phố Huế VND	Tòa nhà tại Số 30 Hùng Vương, Thành phố Huế VND	Tòa nhà tại Số 52 Phan Chu Trinh, Thành phố Huế VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	50.161.359.192	21.211.507.763	4.076.908.200	6.106.944.556	-	81.556.719.711
Tăng	107.231.450	-	54.768.182	-	-	161.999.632
Chuyển từ TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 11(a))	-	-	-	-	707.519.002	707.519.002
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	50.268.590.642	21.211.507.763	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.426.238.345
Giá trị khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	13.048.910.864	6.915.585.263	2.292.814.828	2.561.706.364	-	24.819.017.319
Khấu hao trong năm	2.592.486.321	1.051.987.584	168.705.396	304.977.720	14.095.950	4.132.252.971
Chuyển từ TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 11(a))	-	-	-	-	275.243.114	275.243.114
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	15.641.397.185	7.967.572.847	2.461.520.224	2.866.684.084	289.339.064	29.226.513.404
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	37.112.448.328	14.295.922.500	1.784.093.372	3.545.238.192	-	56.737.702.392
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	34.627.193.457	13.243.934.916	1.670.156.158	3.240.260.472	418.179.938	53.199.724.941
Giá trị hợp lý						

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

13 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

(a) Đầu tư vào công ty con

	2017			2016			Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp ("Công ty Hạ tầng Khu Công nghiệp")	100,00	30.000.000.000	-	100,00	30.000.000.000	-	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, và xây dựng các công trình dân dụng
Công ty Cổ phần Gạch Tuynen Số 1 Thừa Thiên Huế ("Công ty Gạch Tuynen Số 1 Huế")	79,3	9.651.862.292	-	79,3	9.651.862.292	-	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Thừa Thiên Huế ("Công ty Chế biến gỗ Huế")	94,67	9.467.000.000	-	94,67	9.467.000.000	-	Sản xuất và chế biến gỗ các loại
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Lộc Điền ("Công ty Lộc Điền")	78,98	6.345.068.000	-	78,98	6.345.068.000	-	Sản xuất và cung cấp đá các loại
Công ty Cổ phần Khai thác Đá và Xây dựng Hương Bằng ("Công ty Hương Bằng")	53,00	3.293.814.959	723.985.278	53,00	3.293.814.959	851.953.024	Sản xuất và cung cấp đá các loại
Công ty Cổ phần Gạch Tuynen Huế ("Công ty Gạch Tuynen Huế")	51,42	4.123.432.938	-	51,42	4.123.432.938	-	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại
		<u>62.881.178.189</u>	<u>723.985.278</u>		<u>62.881.178.189</u>	<u>851.953.024</u>	

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

13 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	2017			2016			Ngành nghề kinh doanh
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Công ty Cổ phần Frit Huế ("Công ty Frit Huế")	29,14	9.847.128.302	-	29,14	9.847.128.302	-	Cung cấp men và khai thác khoáng sản
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Thừa Thiên Huế ("Công ty Kinh doanh nhà Huế")	48,76	9.157.581.000	9.157.581.000	48,76	9.157.581.000	9.157.581.000	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế ("Công ty Bê tông và Xây dựng Huế")	48,00	5.533.052.714	-	48,00	5.533.052.714	-	Cung cấp bê tông và vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thừa Thiên Huế ("Công ty Hạ tầng Huế")	30,00	1.949.485.618	-	30,00	1.949.485.618	-	Cung cấp dịch vụ xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Số 1 Thừa Thiên Huế ("Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 Huế") (*)	-	-	-	47,67	792.693.186	-	Cung cấp gạch, bê tông và vật liệu
		<u>26.487.247.634</u>	<u>9.157.581.000</u>		<u>27.279.940.820</u>	<u>9.157.581.000</u>	

(*) Theo quyết định số 4/QĐ-XL-HĐQT ngày 3 tháng 4 năm 2017 của Hội đồng Quản trị, Công ty thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Số 1 Thừa Thiên Huế thông qua hình thức bán đấu giá cổ phần. Việc bán đấu giá cổ phần đã hoàn tất vào ngày 16 tháng 5 năm 2017 với tổng giá trị cổ phần bán được là 643.500.000 đồng.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

13 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2017		2016		Ngành nghề kinh doanh	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %		Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Long Thọ	3,84	1.122.573.690	-	3,84	1.122.573.690	Sản xuất, kinh doanh xi măng và gạch các loại
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Số 1 Thừa Thiên Huế	19,72	341.028.477	-	19,72	341.028.477	Cung cấp dịch vụ tư vấn các công trình công nghiệp và dân dụng
		<u>1.463.602.167</u>	<u>-</u>		<u>1.463.602.167</u>	

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2017 VND	2016 VND
Bên thứ ba	41.194.100.000	33.167.461.739
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	11.937.163.035	15.852.152.579
	<u>53.131.263.035</u>	<u>49.019.614.318</u>

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2017 VND	2016 VND
Các bên thứ ba		
Ban Đầu tư Xây dựng Giao thông Thừa Thiên Huế	4.423.807.000	6.793.760.000
Sở Lao động Thương binh và Xã hội Tỉnh Thừa Thiên Huế	3.862.561.000	5.771.859.000
Trung Tâm Công viên Cây Xanh Huế	3.265.513.000	-
Đại học Huế	-	11.490.968.000
Ban Đầu tư và Xây dựng Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	6.070.711.000
Công ty TNHH MTV Du lịch Đồng Đa	-	6.003.036.000
Khác	16.009.288.024	16.981.020.239
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	1.852.004.250	4.998.961.750
	<u>29.413.173.274</u>	<u>58.110.315.989</u>

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	5,774,758,606	7.513.076.895	10.490.915.869	2.796.919.632
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,340,860,537	3,995,952,755	3.580.875.894	1.755.937.398
Thuế thu nhập cá nhân	17.322.860	1.217.772.607	1.221.128.922	13.966.545
Thuế nhà đất	-	6.381.076.022	6.381.076.022	-
	<u>7.132.942.003</u>	<u>19.107.878.279</u>	<u>21.673.996.707</u>	<u>4.566.823.575</u>

17 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2017 VND	2016 VND
Bên thứ ba:		
Ban Quản lý Dự án Khu Công nghiệp Phú Bài	41.729.297.231	41.729.297.231
Phải trả các đội xây dựng	5.217.840.925	9.282.591.164
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 23)	2.093.130.000	1.847.135.500
Kinh phí công đoàn	804.419.996	745.410.304
Khác	1.456.380.186	1.345.477.398
Bên liên quan (Thuyết minh 33(b))	-	32.609.887
	<u>51.301.068.338</u>	<u>54.982.521.484</u>

18 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Huế	<u>2.036.936.304</u>	<u>91.807.702</u>	<u>-</u>	<u>2.128.744.006</u>

19 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**(a) Ngắn hạn**

	2017 VND	2016 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	<u>2.501.399.158</u>	<u>6.960.409.462</u>

(b) Dài hạn

	2017 VND	2016 VND
Dự phòng bảo hành các công trình vốn Nhà nước	6.094.043.664	6.132.477.845
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.131.975.000	6.863.160.500
	<u>11.226.018.664</u>	<u>12.995.638.345</u>

20 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

20 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI (tiếp theo)

	2017 VND	2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	1.160.042.840	1.441.946.200

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

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	1.441.946.200	1.041.380.533
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 31)	(281.903.360)	400.565.667
Số dư cuối năm	1.160.042.840	1.441.946.200

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông

	2017	2016
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

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	2017		2016	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	54.885.600.000	36,0	54.885.600.000	36,0
Công đoàn	7.235.800.000	4,7	7.235.800.000	4,7
Người lao động	3.934.920.000	2,6	3.934.920.000	2,6
Cổ đông khác	86.403.680.000	56,7	86.403.680.000	56,7
	<u>152.460.000.000</u>	<u>100,0</u>	<u>152.460.000.000</u>	<u>100,0</u>

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Vốn cổ phần VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	13.860.000	138.600.000.000	138.600.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	1.386.000	13.860.000.000	13.860.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>15.246.000</u>	<u>152.460.000.000</u>	<u>152.460.000.000</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>15.246.000</u>	<u>152.460.000.000</u>	<u>152.460.000.000</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

22 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	138.600.000.000	5.372.884.870	33.236.719.631	177.209.604.501
Lợi nhuận trong năm	-	-	30.425.358.097	30.425.358.097
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	13.860.000.000	-	(13.860.000.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(13.860.000.000)	(13.860.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	3.299.115.130	(3.299.115.130)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.980.000.000)	(1.980.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	152.460.000.000	8.672.000.000	30.662.962.598	191.794.962.598
Lợi nhuận trong năm	-	-	38.469.604.401	38.469.604.401
Chia cổ tức bằng tiền (Thuyết minh 23) (*)	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	4.563.803.710	(4.563.803.710)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	(2.433.267.900)	(2.433.267.900)
Khác (**)	-	-	240.147.515	240.147.515
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	152.460.000.000	13.235.803.710	39.506.642.904	205.202.446.614

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-XL-ĐHCD ngày 21 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Chia cổ tức 15%/mệnh giá bằng tiền mặt cho các cổ đông với số tiền là 22.869.000.000 đồng;
- Trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền là 4.563.803.710 đồng; và
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 2.433.267.900 đồng.

(**) Theo Quyết định số 2657/QĐ-CT ngày 5 tháng 5 năm 2017 của Cục Thuế Thừa Thiên Huế, Công ty tiến hành điều chỉnh số liệu tài chính năm 2015.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

23 CỐ TỨC PHẢI TRẢ

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	1.847.135.500	1.296.789.500
Cố tức phải trả trong năm (Thuyết minh 22)	22.869.000.000	13.860.000.000
Cố tức đã chi trả:		
Bằng tiền	(21.040.709.950)	(12.783.797.000)
Cần trừ công nợ	(1.582.295.550)	(525.857.000)
Số dư cuối năm (Thuyết minh 17)	<u>2.093.130.000</u>	<u>1.847.135.500</u>

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

	2017 VND	2016 VND
Doanh thu		
Doanh thu dịch vụ xây lắp (*)	185.530.113.497	217.116.368.124
Doanh thu bán đất nền và hạ tầng	34.948.360.180	6.796.870.736
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	12.348.091.538	11.679.922.888
	<u>232.826.565.215</u>	<u>235.593.161.748</u>
Các khoản giảm trừ		
Giảm giá dịch vụ xây lắp	(1.307.986.888)	(829.021.182)
Doanh thu thuần		
Doanh thu thuần dịch vụ xây lắp	184.222.126.609	216.287.346.942
Doanh thu thuần bán đất nền và hạ tầng	34.948.360.180	6.796.870.736
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư	12.348.091.538	11.679.922.888
	<u>231.518.578.327</u>	<u>234.764.140.566</u>

(*) Doanh thu từ dịch vụ xây lắp, bao gồm:

	2017 VND	2016 VND
Công trình xây dựng đã hoàn thành	20.236.170.533	84.232.490.834
Công trình xây dựng đang thực hiện	165.293.942.964	132.883.877.290
	<u>185.530.113.497</u>	<u>217.116.368.124</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

Mẫu số B 09 – DN

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2017 VND	2016 VND
Giá vốn dịch vụ xây lắp	169.508.873.554	202.564.021.665
Giá vốn đất nền và hạ tầng	21.913.757.169	3.810.350.490
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.385.873.732	3.211.925.276
	<u>195.808.504.455</u>	<u>209.586.297.431</u>

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2017 VND	2016 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.601.926.774	20.843.178.624
Lãi tiền gửi	3.136.145.997	2.171.368.537
Lãi cho vay	317.702.000	308.993.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	34.308.560
	<u>25.055.774.771</u>	<u>23.357.848.721</u>

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2017 VND	2016 VND
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	149.193.186	-
Chi phí lãi vay	91.807.702	248.947.651
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(127.967.746)	531.252.345
	<u>113.033.142</u>	<u>780.199.996</u>

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên	14.862.881.463	10.106.978.812
Trích lập/(hoàn nhập) quỹ lương dự phòng	6.000.000.000	(3.604.934.000)
Chi phí khấu hao	1.257.324.499	1.804.862.886
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc	(467.578.500)	3.209.214.250
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng nợ khó đòi	(3.078.512.665)	2.550.392.500
Khác	5.644.982.174	6.258.905.796
	<u>24.219.096.971</u>	<u>20.325.420.244</u>

29 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2017 VND	2016 VND
Thu nhập khác		
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Phú Bài thu từ công ty con (Thuyết minh 33(a))	5.190.928.028	5.260.564.000
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	4.204.764.831	3.624.486.711
Thu phí tiện ích	1.359.175.772	1.491.581.828
Lãi do thanh lý tài sản	443.636.363	384.170.761
Khác	1.740.054.876	1.440.923.878
	<u>12.938.559.870</u>	<u>12.201.727.178</u>
Chi phí khác		
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Phú Bài chi hộ công ty con (Thuyết minh 33(a))	5.190.928.028	5.260.564.000
Chi phí tiện ích	1.359.175.772	1.491.581.828
Khác	74.714.084	14.000.000
	<u>6.624.817.884</u>	<u>6.766.145.828</u>
Lợi nhuận khác	<u>6.313.741.986</u>	<u>5.435.581.350</u>

30 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2017 VND	2016 VND
Chi phí vật liệu, vật tư xây dựng	90.360.856.116	104.448.605.990
Chi phí nhân viên	62.946.433.008	60.549.577.368
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.951.150.277	43.973.430.973
Chi phí khấu hao	5.496.443.450	5.198.150.779
Khác	6.013.926.482	8.019.024.805
	<u>210.768.809.333</u>	<u>222.188.789.915</u>

31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”) HIỆN HÀNH

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

	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	42.747.460.516	32.865.652.966
Thuế tính ở thuế suất 20%	8.549.492.103	6.573.130.593
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(4.320.385.355)	(4.168.635.725)
Chi phí không được khấu trừ	48.749.367	35.800.001
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>4.277.856.115</u>	<u>2.440.294.869</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN – hiện hành	3.995.952.755	2.840.860.536
Thuế TNDN – hoãn lại (**) (Thuyết minh 20)	281.903.360	(400.565.667)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>4.277.856.115</u>	<u>2.440.294.869</u>

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

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

	2017 VND	2016 VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	346.237.100	-
Các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế:		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	(387.989.100)
Lợi nhuận hoãn lại của dự án Tam Thai	(64.333.740)	(12.576.567)
Tổng chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>281.903.360</u>	<u>(400.565.667)</u>

32 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”)

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT:

	2017 VND	2016 VND
Cán trừ cổ tức phải trả với phải thu từ các bên liên quan	1.582.295.550	-

33 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	2017 VND	2016 VND
Công ty Hạ tầng Khu Công nghiệp	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	622.126.536	3.914.784.774
		Tiền thuê đất trả hộ	5.190.928.028	5.260.564.000
		Nhận cổ tức	13.506.296.774	10.913.242.624
		Bàn giao hạ tầng	-	3.558.895.249
		Thu tiền công đoàn ngành	12.035.174	55.371.771
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	30.000.000	22.500.000
Công ty Gạch Tuynen Số 1 Huế	Công ty con	Nhận cổ tức	1.818.000.000	1.212.000.000
		Mua vật liệu xây dựng	487.241.500	491.317.180
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	30.000.000	15.000.000
Công ty Chế biến gỗ Huế	Công ty con	Nhận cổ tức	1.041.370.000	946.700.000
		Thu tiền công đoàn ngành	73.366.020	93.470.829
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	44.400.000	11.100.000
Công ty Lộc Điền	Công ty con	Nhận cổ tức	404.250.000	211.750.000
		Cho vay	2.000.000.000	32.263.000
		Thu tiền cho vay	156.309.000	32.263.000
		Tiền lãi cho vay	156.309.000	63.843.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	175.800.000	39.200.000
Công ty Hương Bằng	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	-	33.480.000
		Thu tiền cho vay	174.021.250	14.340.000
		Tiền lãi cho vay	43.037.000	38.633.000
Công ty Gạch Tuynen Huế	Công ty con	Nhận cổ tức	349.656.000	-
		Mua vật liệu xây dựng	457.125.000	3.176.808.350
		Thu tiền công đoàn ngành	58.320.372	34.613.179
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	37.200.000	35.600.000

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

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

	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	2017 VND	2016 VND
Công ty Gạch Tuynen Số 2 Huế	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	16.154.000	232.057.000
		Thu tiền công đoàn ngành	70.105.133	-
Công ty Hạ tầng Huế	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	297.000.000	148.500.000
		Mua vật liệu xây dựng	153.096.000	-
		Thu tiền công đoàn ngành	11.232.614	9.745.262
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	32.400.000	8.100.000
Công ty Frit Huế	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	2.622.354.000	6.118.826.000
		Thu tiền công đoàn ngành	79.635.136	-
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	102.000.000	64.000.000
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	8.926.195.460	11.332.455.001
		Nhận cổ tức	1.440.000.000	1.152.000.000
		Thu tiền công đoàn ngành	53.201.469	26.810.189
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	60.000.000	33.500.000
Công ty Kinh doanh nhà Huế	Công ty liên kết	Tiền lãi cho vay	49.831.000	126.711.000
		Thu tiền cho vay	1.141.099.000	-
		Mua vật liệu xây dựng	395.208.000	-
		Cho vay	-	1.500.000.000
		Thu tiền thù lao HĐQT&BKS	48.600.000	45.045.000
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	Bên liên quan khác	Doanh thu xây dựng	-	632.509.000
		Chia cổ tức	8.232.840.000	4.989.600.000

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

	2017 VND	2016 VND
Tiền lương và thưởng	3.026.780.000	1.678.643.028

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

	2017 VND	2016 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 4)		
Bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	2.319.202.000	2.319.202.000

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

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

	2017 VND	2016 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty con:		
Công ty Lộc Điền	2.000.000.000	924.129.520
Công ty Hương Bằng	407.648.750	538.633.000
Công ty liên kết:		
Công ty Kinh doanh Nhà Huế	535.443.000	1.626.711.000
	<u>2.943.091.750</u>	<u>3.089.473.520</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Công ty con:		
Công ty Hạ tầng Khu Công nghiệp	-	7.370.451
Công ty liên kết:		
Công ty Hạ tầng Huế	301.645.073	210.664.000
	<u>301.645.073</u>	<u>218.034.451</u>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)		
Công ty con:		
Công ty Hạ tầng Khu Công nghiệp	1.660.811.329	1.281.195.223
Công ty Gạch Tuynen Huế	348.125.000	857.336.150
Công ty Gạch Tuynen Số 1 Huế	19.925.000	544.084.000
Công ty Gạch Tuynen Số 2 Huế	6.800.000	6.800.000
Công ty Lộc Điền	5.000.000	5.000.000
Công ty liên kết:		
Công ty Bê tông và Xây dựng Huế	4.477.389.000	5.832.923.500
Công ty Hạ tầng Huế	3.021.514.706	2.868.418.706
Công ty Kinh doanh nhà Huế	2.397.598.000	4.456.395.000
	<u>11.937.163.035</u>	<u>15.852.152.579</u>
Người mua ứng trước ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Công ty liên kết:		
Công ty Hạ tầng Huế	1.852.004.250	4.998.961.750
	<u>1.852.004.250</u>	<u>4.998.961.750</u>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 17)		
Công ty liên kết:		
Công ty Hạ tầng Huế	-	32.609.887
	<u>-</u>	<u>32.609.887</u>

34 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Công ty phải trả mức tối thiểu trong tương lai tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	2017 VND	2016 VND
Dưới 1 năm	1.145.736.225	1.578.899.519
Từ 1 đến 5 năm	4.409.907.824	5.909.100.549
Trên 5 năm	27.936.082.075	37.601.368.632
	33.491.726.124	45.089.368.700


35 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Mã số		2016		
		Theo báo cáo trước đây VND	Phân loại lại VND	Số liệu phân loại lại VND
221	Tài sản cố định hữu hình	20.901.577.362	(14.295.922.500)	6.605.654.862
222	Nguyên giá	37.433.403.710	(21.211.507.763)	16.221.895.947
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(16.531.826.348)	6.915.585.263	(9.616.241.085)
230	Bất động sản đầu tư	42.441.779.892	14.295.922.500	56.737.702.392
231	Nguyên giá	60.345.211.948	21.211.507.763	81.556.719.711
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(17.903.432.056)	(6.915.585.263)	(24.819.017.319)

Báo cáo tài chính riêng đã được Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 20 tháng 3 năm 2018

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 5994 Quyển số: 02
14-11-2018



Lê Thị Khánh Vân
Người lập/Kế toán trưởng



Lê Văn Tài
Giám đốc tài chính

Lê Quý Định
Tổng Giám đốc

Lê Văn Phú