

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ KẾ TOÁN
TỪ NGÀY 01/01/2018 ĐẾN 30/09/2018**

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
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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Thị Thanh Hường	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Ông Nguyễn Châu Trân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	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

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
Ông Lê Văn Tài	Giám đốc
Ông Phan Văn Giáo	Giám đốc
Ông Phạm Trường Lâm	Giám đốc
Ông Nguyễn Thái Bình	Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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 chín tháng của Công ty kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018.

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 riêng của Công ty tại ngày 30/09/2018 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng giám đốc cần phải:

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Quý Định

Tổng Giám đốc

Huế, ngày 12 tháng 10 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2018

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018	31/12/2017
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		210.458.294.996	233.337.724.710
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	16.575.962.327	85.728.848.006
1. Tiền	111		2.575.962.327	712.700.964
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.000.000.000	85.016.147.042
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		62.167.447.723	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		62.167.447.723	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		49.872.134.996	83.817.418.659
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	5	41.249.904.996	81.001.451.445
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	12.988.767.994	5.352.713.749
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.303.482.791	3.207.426.093
4. Các khoản phải thu khác	136	8	10.364.113.215	9.678.690.372
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó	137		(16.034.134.000)	(15.422.863.000)
IV. Hàng tồn kho	140		72.207.485.854	54.334.276.814
1. Hàng tồn kho	141	9	72.207.485.854	54.334.447.814
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(171.000)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.635.264.096	9.457.181.231
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	200.767.501	457.181.231
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		434.496.595	-
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	11	9.000.000.000	9.000.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		141.550.820.742	147.107.249.715
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.444.487.682	1.812.838.098
1. Phải thu dài hạn khác	216		1.444.487.682	1.812.838.098
II. Tài sản cố định	220		6.897.597.596	7.833.536.676
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	6.555.067.596	7.491.006.676
- Nguyên giá	222		17.323.195.126	17.254.195.126
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.768.127.530)	(9.763.188.450)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	342.530.000	342.530.000
- Nguyên giá	228		342.530.000	342.530.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	13	50.106.853.862	53.199.724.941
- Nguyên giá	231		82.426.238.345	82.426.238.345
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.319.384.483)	(29.226.513.404)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	14	45.091.000	45.091.000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		45.091.000	45.091.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	15	80.609.433.235	80.950.461.712
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	1.463.602.167
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(9.881.566.278)	(9.881.566.278)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2018

Mẫu số 01 – DN

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

VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.447.357.367	3.265.597.288
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	1.710.717.367	2.105.554.448
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		736.640.000	1.160.042.840
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		352.009.115.738	380.444.974.425

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		140.243.355.096	175.242.527.811
I. Nợ ngắn hạn	310		130.466.111.432	164.016.509.147
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	30.569.572.395	53.131.263.035
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	29.024.298.168	29.413.173.274
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	2.127.219.642	4.566.823.575
4. Phải trả người lao động	314		2.579.511.483	16.847.893.647
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		30.000.000	278.179.705
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	480.832.514	660.433.393
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	49.964.821.992	51.301.068.338
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	5.803.594.252	2.128.744.006
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23	6.178.665.970	2.501.399.158
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.707.595.016	3.187.531.016
II. Nợ dài hạn	330		9.777.243.664	11.226.018.664
1. Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	9.777.243.664	11.226.018.664
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		211.765.760.642	205.202.446.614
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	211.765.760.642	205.202.446.614
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		24.776.685.030	13.235.803.710
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34.529.075.612	39.506.642.904
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế đến cu	421a		2.019.281.584	1.037.038.503
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ nay	421b		32.509.794.028	38.469.604.401
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		352.009.115.738	380.444.974.425

Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 12 tháng 10 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ

09 Phạm Văn Đồng, Tỉnh Thừa Thiên Huế

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2018

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2018

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết	Kỳ kế toán kết
			thúc ngày 30/09/2018	thúc ngày 30/09/2017
			VNĐ	VNĐ
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		113.753.951.017	119.497.553.229
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		1.086.903.382	445.933.160
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25	112.667.047.635	119.051.620.069
4. Giá vốn hàng bán	11	26	94.893.407.650	100.857.361.099
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.773.639.985	18.194.258.970
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	24.847.030.088	23.009.252.510
7. Chi phí tài chính	22	28	236.195.225	172.336.695
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		236.195.225	23.143.509
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	7.430.261.398	9.427.053.246
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34.954.213.450	31.604.121.539
11. Thu nhập khác	31	30	1.904.734.456	8.426.279.252
12. Chi phí khác	32	31	1.799.484.387	6.338.031.448
13. Lợi nhuận khác	40		105.250.069	2.088.247.804
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.059.463.519	33.692.369.343
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	32	2.126.266.651	2.427.718.881
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	32	423.402.840	203.742.600
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		32.509.794.028	31.060.907.862



Tổng giám đốc

Giám đốc tài chính

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 12 tháng 10 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2018

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mã số	Thuyết n	Kỳ kế toán	Kỳ kế toán
		30/09/2018	30/09/2017
		VNĐ	VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	35.059.463.519	33.692.369.343
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12,13 4.097.810.159	4.119.160.587
03	Các khoản dự phòng	2.839.591.812	(3.269.669.800)
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(24.847.030.088)	(23.303.695.687)
06	Chi phí lãi vay	28 236.195.225	23.143.509
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn	17.386.030.627	11.261.307.952
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	31.718.886.182	37.542.751.909
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(17.873.038.040)	(36.740.674.327)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả [không kể lãi vay phải trả, thuế TN	(41.980.365.031)	(86.846.131.604)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	651.250.811	460.470.218
14	Tiền lãi vay đã trả	(188.751.804)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.772.463.393)	(1.577.862.894)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(3.077.480.000)	(2.071.895.800)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(15.135.930.648)	(77.972.034.546)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(69.000.000)	(2.681.818.181)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	-	443.636.363
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(62.339.326.171)	(2.000.000.000)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.175.922.750	4.507.421.420
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	440.000.000	643.500.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	24.748.058.565	23.009.252.510
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(35.044.344.856)	23.921.992.112
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	39.294.366.337	-
34	Chi trả nợ gốc vay	(35.666.959.512)	-
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	(22.600.017.000)	(21.921.204.225)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(18.972.610.175)	(21.921.204.225)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(69.152.885.679)	(75.971.246.659)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 85.728.848.006	161.827.325.049
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 <u>16.575.962.327</u>	<u>85.856.078.390</u>



Tổng giám đốc

Giám đốc tài chính

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 12 tháng 10 năm 2018

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)

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 30 tháng 09 năm 2018 là 1.020 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 698).

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 của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

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)

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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. TÓM TẮT 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.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang cho hoạt động sản xuất	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang cho hoạt động xây dựng	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp đến từng công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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)

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán chín tháng. Tăng hoặc 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	6 - 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.

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)

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.

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3.9 Chi phí đi vay

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán chín tháng, 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

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)

lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

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.

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)

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Tổng Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

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)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Tiền mặt tại quỹ	70.221.033	77.238.160
- Tiền gửi ngân hàng	2.505.741.294	635.462.804
- Các khoản tương đương tiền (*)	14.000.000.000	85.016.147.042
TỔNG CỘNG	16.575.962.327	85.728.848.006

(*) 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 4,0% đến 4,7%.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Công ty CP Chăn nuôi CP Việt Nam	7.299.999.829	-
- Ban QLDA Cải thiện môi trường nước	3.702.253.000	8.872.379.000
- Công ty Cổ phần Sao Phương Nam	2.128.581.173	6.580.250.752
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Phương Nam	3.514.032.044	3.697.523.669
- Các khoản khác	24.605.038.950	59.532.096.024
- Các bên liên quan	-	2.319.202.000
TỔNG CỘNG	41.249.904.996	81.001.451.445
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(16.034.134.000)	(15.422.863.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	25.215.770.996	65.578.588.445

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

	Tại ngày 30/09/2018	Tại ngày 30/09/2017
	VND	VND
Số đầu năm	(15.422.863.000)	(18.558.622.500)
- Dự phòng phải trích lập trong kỳ	(1.172.580.000)	
- Dự phòng hoàn nhập trong kỳ	561.309.000	1.749.353.500
Số cuối quý	(16.034.134.000)	(16.809.269.000)

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)

6. TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- DNTN Xây dựng Phúc Anh	1.245.071.802	3.167.548.000
- Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
- Công ty Cổ phần Thành An	2.618.635.000	-
- Công ty TNHH KT & TM Hùng Cường	3.416.462.036	-
- Trả trước khác	4.149.901.156	626.467.749
TỔNG CỘNG	12.988.767.994	5.352.713.749

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Cho vay các bên khác	216.020.343	264.334.343
- Cho vay các bên liên quan	1.087.462.448	2.943.091.750
TỔNG CỘNG	1.303.482.791	3.207.426.093

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Chi phí đền bù	8.631.144.000	8.631.144.000
- Các khoản khác	1.521.736.373	745.901.299
- Bên liên quan	211.232.842	301.645.073
TỔNG CỘNG	10.364.113.215	9.678.690.372

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)

9. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	64.804.301.251	34.171.623.820
- Thành phẩm bất động sản	4.943.928.467	16.954.620.498
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	2.448.607.136	3.204.928.951
- Công cụ, dụng cụ	10.649.000	3.274.545
TỔNG CỘNG	72.207.485.854	54.334.447.814
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(171.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	72.207.485.854	54.334.276.814

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	200.767.501	457.181.231
TỔNG CỘNG	200.767.501	457.181.231

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN THU NHÀ NƯỚC

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Đền bù dự án Thủy Dương	9.000.000.000	9.000.000.000
TỔNG CỘNG	9.000.000.000	9.000.000.000

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)

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiền vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	4.405.624.370	7.996.936.363	4.013.266.211	838.368.182	17.254.195.126
Mua sắm trong năm	-	-	-	69.000.000	69.000.000
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	4.405.624.370	7.996.936.363	4.013.266.211	907.368.182	17.323.195.126
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	2.770.665.296	2.802.563.879	3.399.544.505	790.414.770	9.763.188.450
Khấu hao trong năm	84.256.029	706.876.200	185.809.482	27.997.369	1.004.939.080
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	2.854.921.325	3.509.440.079	3.585.353.987	818.412.139	10.768.127.530
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	1.634.959.074	5.194.372.484	613.721.706	47.953.412	7.491.006.676
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	1.550.703.045	4.487.496.284	427.912.224	88.956.043	6.555.067.596

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		Nhà cho thuê		Nhà cho thuê		Nhà cho thuê		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Tại ngày 01/01/2018	50.268.590.642	21.211.507.763	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.426.238.345				
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-	-				
Tại ngày 30/09/2018	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 hao mòn lũy kế										
Tại ngày 01/01/2018	15.641.397.185	7.967.572.847	2.461.520.224	2.866.684.084	289.339.064	29.226.513.404				
Khấu hao trong kỳ	1.914.485.307	788.990.688	119.864.700	248.386.459	21.143.925	3.092.871.079				
Tại ngày 30/09/2018	17.555.882.492	8.756.563.535	2.581.384.924	3.115.070.543	310.482.989	32.319.384.483				
Giá trị còn lại										
Tại ngày 01/01/2018	34.627.193.457	13.243.934.916	1.670.156.158	3.240.260.472	418.179.938	53.199.724.941				
Tại ngày 30/09/2018	32.712.708.150	12.454.944.228	1.550.291.458	2.991.874.013	397.036.013	50.106.853.862				

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

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Siêu thị Trần Hưng đạo	45.091.000	45.091.000
TỔNG CỘNG	45.091.000	45.091.000

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	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	1.463.602.167
TỔNG CỘNG	90.490.999.513	90.832.027.990
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn(*)	(9.881.566.278)	(9.881.566.278)
GIÁ TRỊ THUẦN	80.609.433.235	80.950.461.712

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

	Tại ngày 30/09/2018	Tại ngày 30/09/2017
	VND	VND
Số đầu năm	(9.881.566.278)	(10.009.534.024)
Số dư cuối quý	(9.881.566.278)	(10.009.534.024)

15.1. Đầu tư vào Công ty con:

Tên đơn vị	30/09/2018			31/12/2017	
	% Vốn điều lệ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	79,30%	1.212.000	9.651.862.292	1.212.000	9.651.862.292
Công ty CP Chế biến gỗ TT Huế	94,67%	946.700	9.467.000.000	946.700	9.467.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	51,42%	437.070	4.123.432.938	437.070	4.123.432.938
Công ty CP VLXD Lộc Điền	78,98%	608.160	6.345.068.000	608.160	6.345.068.000
Công ty CP Khai thác đá & XD H.Bàr	53,00%	318.000	3.293.814.959	318.000	3.293.814.959
Công ty TNHH ĐT & PHTT KCN	100,00%	3.000.000	30.000.000.000	3.000.000	30.000.000.000
* Tổng giá trị đầu tư			62.881.178.189		62.881.178.189

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)

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.

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.

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 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	30/09/2018			31/12/2017	
	% Vốn điều lệ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ
Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	5.533.052.714	576.000	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%	1.748.236	9.847.128.302	1.748.236	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			26.487.247.634		26.487.247.634

- 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.

- 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.

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 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.

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

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

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

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

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

15.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Tên đơn vị	% Vốn điều lệ	30/09/2018		31/12/2017	
		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
Công ty CP Tư vấn Xây dựng số 1	19,72%	-	-	22.000	341.028.477
* Tổng giá trị đầu tư		36.000	1.122.573.690	36.000	1.463.602.167

- 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.

- Góp vốn vào Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng số 1

Tổng số vốn góp theo giá gốc: 320.000.000 đồng chiếm 19,72% vốn điều lệ.

Ngày 29/5/2018, Công ty đã thoái hết vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng số 1.

Là đơn vị cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp.

Địa chỉ đặt tại Lô 45 khu quy hoạch Vĩ Dạ 7.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	1.710.717.367	2.105.554.448
TỔNG CỘNG	1.710.717.367	2.105.554.448

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Phải trả bên thứ ba	20.664.923.312	41.194.100.000
- Phải trả các bên liên quan	9.904.649.083	11.937.163.035
TỔNG CỘNG	30.569.572.395	53.131.263.035

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Ban ĐT & XD Giao thông TT Huế	4.423.807.000	4.423.807.000
- Ban QL KVPT Đô Thị Tỉnh TT Huế	9.250.000.000	1.446.354.000
- Trung tâm Công viên cây xanh Huế	1.386.558.000	3.265.513.000
- Khác	13.101.266.341	18.425.495.024
- Các bên liên quan	862.666.827	1.852.004.250
TỔNG CỘNG	29.024.298.168	29.413.173.274

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	2.796.919.632
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.109.740.656	1.755.937.398
- Thuế thu nhập cá nhân	17.478.986	13.966.545
TỔNG CỘNG	2.127.219.642	4.566.823.575

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Tiền ứng trước cho thuê VP 30 Hùng Vương	49.015.151	104.495.641
- Tiền ứng trước cho thuê VP 28 LT Kiệt	188.155.217	340.204.642
- Tiền ứng trước cho thuê VP số 9 PV Đồng	173.366.473	139.517.782
- Tiền ứng trước cho thuê VP 9 Hà Nội	11.822.946	11.712.600
- Tiền ứng trước cho thuê đất	58.472.727	64.502.728
TỔNG CỘNG	480.832.514	660.433.393

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Ban quản lý dự án Khu công nghiệp	41.729.297.231	41.729.297.231
- Phải trả các đội Xây dựng	3.786.947.556	5.217.840.925
- Cổ tức phải trả	2.989.198.775	2.093.130.000
- Kinh phí công đoàn	760.447.759	804.419.996
- Phải trả khác	698.930.671	1.456.380.186
TỔNG CỘNG	49.964.821.992	51.301.068.338

22. VAY TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Công ty CP Du lịch Huế	2.176.187.427	2.128.744.006
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Huế	3.627.406.825	-
TỔNG CỘNG	5.803.594.252	2.128.744.006

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

a. Ngắn hạn

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	6.178.665.970	2.501.399.158
TỔNG CỘNG	6.178.665.970	2.501.399.158

b. Dài hạn

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Dự phòng 5% chờ quyết toán các CTVNN	6.094.043.664	6.094.043.664
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.683.200.000	5.131.975.000
TỔNG CỘNG	9.777.243.664	11.226.018.664

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2017	152.460.000.000	8.672.000.000	30.662.962.598	191.794.962.598
Lợi nhuận trong năm	-	-	38.469.604.401	38.469.604.401
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	4.563.803.710	(4.563.803.710)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	(2.433.267.900)	(2.433.267.900)
Tăng lợi nhuận năm 2015	-	-	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
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	152.460.000.000	13.235.803.710	39.506.642.904	205.202.446.614
Lợi nhuận trong năm	-	-	32.509.794.028	32.509.794.028
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)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	152.460.000.000	24.776.685.030	34.529.075.612	211.765.760.642

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

24.2 Chi tiết vốn góp cổ đông

	30/09/2018	31/12/2017
	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
TỔNG CỘNG	152.460.000.000	152.460.000.000

24.3. Số lượng cổ phiếu phổ thông

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký	15.246.000	15.246.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	15.246.000	15.246.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.246.000	15.246.000

24.4 Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VNĐ	Vốn cổ phần VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

24.5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế năm trước chưa phân phối	39.506.642.904	30.662.962.598
Lợi nhuận sau thuế năm nay chưa phân phối	32.509.794.028	38.469.604.401
Phân phối lợi nhuận	37.487.361.320	29.866.071.610
- Quỹ đầu tư phát triển	11.540.881.320	4.563.803.710
- Quỹ khen thưởng & thưởng BĐH	3.077.480.000	2.433.267.900
- Chia cổ tức bằng tiền	22.869.000.000	22.869.000.000
Tăng lợi nhuận 2015 theo Thanh tra Thuế	-	240.147.515
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	34.529.075.612	39.506.642.904

25. DOANH THU

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu xây lắp	85.215.026.409	98.758.794.216
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	10.789.614.052	8.807.182.213
+ Doanh thu bán nhà, đất	17.749.310.556	11.931.576.800
TỔNG CỘNG	113.753.951.017	119.497.553.229
- Các khoản giảm trừ		
+ Giảm giá hàng bán hoạt động xây lắp	1.086.903.382	445.933.160
TỔNG CỘNG	1.086.903.382	445.933.160
- Doanh thu thuần		
+ Doanh thu xây lắp	84.128.123.027	98.312.861.056
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	10.789.614.052	8.807.182.213
+ Doanh thu bán nhà, đất	17.749.310.556	11.931.576.800
TỔNG CỘNG	112.667.047.635	119.051.620.069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
- Giá vốn hàng xây lắp	79.633.718.270	89.741.532.801
- Giá vốn cho thuê bất động sản	3.237.590.985	3.227.727.449
- Giá vốn nhà, đất	12.022.098.395	7.888.100.849
TỔNG CỘNG	94.893.407.650	100.857.361.099

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	2.241.767.048	2.281.443.736
- Thu nhập về chuyển nhượng vốn	98.971.523	-
- Cổ tức lợi nhuận được chia	22.506.291.517	20.727.808.774
Cộng	24.847.030.088	23.009.252.510

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
- Lãi tiền vay ngân hàng	236.195.225	23.143.509
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	149.193.186
Cộng	236.195.225	172.336.695

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
- Chi phí nhân viên	6.604.502.808	7.031.209.180
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	(752.679.000)	(268.205.700)
- Chi phí khấu hao	865.909.167	966.482.177
- Hoàn nhập & trích dự phòng quỹ lương	(3.601.200.400)	-
- Trích lập dự phòng nợ khó đòi	611.271.000	(1.709.606.665)
- Khác	3.702.457.823	3.407.174.254
Cộng	7.430.261.398	9.427.053.246

30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
- Thu nhập điện, nước, phí ngân hàng	1.133.967.913	1.072.393.974
- Bán thanh lý tài sản	-	443.636.363
- Thuê đất Khu công nghiệp Phú Bài	604.340.117	5.190.928.028
- Thu khác	166.426.426	1.719.320.887
Cộng	1.904.734.456	8.426.279.252

31. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
- Chi phí điện, nước, phí ngân hàng	1.133.967.913	1.072.393.974
- Thuê đất khu công nghiệp Phú Bài	604.340.117	5.190.928.028
- Chi phí khác	61.176.357	74.709.446
Cộng	1.799.484.387	6.338.031.448

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.126.266.651	2.427.718.881
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	423.402.840	203.742.600
TỔNG CỘNG	2.549.669.491	2.631.461.481

32.2 Thuế TNDN hiện hành

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	35.059.463.519	33.692.369.343
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	25.049.597.523	26.931.148.014
Lợi nhuận từ hoạt động KD Bất động sản	10.009.865.996	6.761.221.329
<i>Trong đó: Tổng doanh thu</i>	<i>28.538.924.608</i>	<i>20.738.759.013</i>
<i>Tổng chi phí</i>	<i>18.529.058.612</i>	<i>13.977.537.684</i>
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(24.428.130.263)	(21.553.774.940)
Điều chỉnh tăng	195.175.457	514.415.534
Xử lý xóa nợ	-	39.746.835
Chi phí không trực tiếp sản xuất	153.000.000	153.000.000
Tiền phạt	42.175.457	-
Lợi nhuận hoãn lại của dự án Tam Thai	-	321.668.699
Điều chỉnh giảm	24.623.305.720	22.068.190.474
Trợ cấp thôi việc	1.448.775.000	1.340.381.700
Lợi nhuận dự án Tam Thai (hoãn lại)	668.239.203	-
Chia cổ tức từ các Công ty con, công ty LK	22.506.291.517	20.727.808.774
Tổng thu nhập chịu thuế	10.631.333.256	12.138.594.403
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	621.467.260	5.377.373.074
Thu nhập chịu thuế từ HĐ bất động sản	10.009.865.996	6.761.221.329
Thuế thu nhập DN hiện hành	2.126.266.651	2.427.718.881
Thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh	124.293.452	1.075.474.615
Thuế thu nhập từ HĐ bất động sản	2.001.973.199	1.352.244.266

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

32.3 Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
- Lợi nhuận hoãn lại của dự án Tam Thai	133.647.840	(64.333.740)
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	289.755.000	268.076.340
TỔNG CỘNG	423.402.840	203.742.600

33. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	46.905.174.457	60.263.512.796
Chi phí nhân công	28.838.060.149	35.742.024.468
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.097.810.159	4.119.160.587
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.538.528.532	33.068.192.748
Chi phí bằng tiền khác	7.793.187.602	3.798.071.456
TỔNG CỘNG	111.172.760.899	136.990.962.055

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a. Các bên liên quan

Mối quan hệ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Giao dịch nghiệp vụ

Mua bán hàng hóa	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	-	758.416.500
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	891.362.200	647.059.150
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	212.715.571	-
Công ty CP Gạch Tuynen 2	386.185.000	16.154.000
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	4.437.628.498	9.370.707.000
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	45.600.000	-
TỔNG CỘNG	5.973.491.269	10.792.336.650

Lãi vay vốn	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
Công ty CP Khai thác đá Hương Bằng	26.696.000	34.370.000
Công ty CP SXVL & XD Lộc Điền	85.266.000	112.556.000
Công ty CP Kinh Doanh Nhà	36.453.000	38.447.000
TỔNG CỘNG	148.415.000	185.373.000

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)

Nhận cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuyen 1	2.424.000.000	1.818.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	874.140.000	349.656.000
Công ty CP Chế biến gỗ	757.360.000	1.041.370.000
Công ty CP VLXD Lộc Điền	608.160.000	404.250.000
Công ty TNHH 1TV ĐT & PTHT KCN	13.782.145.517	13.506.296.774
Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	1.728.000.000	1.440.000.000
Công ty CP Frit Huế	1.748.236.000	1.748.236.000
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	371.250.000	297.000.000
Công ty CP TVXD số 1	33.000.000	33.000.000
Công ty CP Long Thọ	180.000.000	90.000.000
TỔNG CỘNG	22.506.291.517	20.727.808.774

c. Số dư với các bên liên quan

Phải thu ngắn hạn khách hàng	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh	-	2.319.202.000
TỔNG CỘNG	-	2.319.202.000

Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty CP Khai thác đá Hương Bằng	343.688.000	407.648.750
Công ty CP SXVL & XD Lộc Điền	-	2.000.000.000
Công ty CP Kinh Doanh Nhà	743.774.448	535.443.000
TỔNG CỘNG	1.087.462.448	2.943.091.750

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 ngắn hạn khác	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	210.664.000	301.645.073
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	568.842	-
TỔNG CỘNG	211.232.842	301.645.073

Người mua trả tiền trước	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	862.666.827	1.852.004.250
TỔNG CỘNG	862.666.827	1.852.004.250

Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	-	19.925.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	102.815.000	348.125.000
Công ty CP VLXD Lộc Điền	5.000.000	5.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen 2	287.260.000	6.800.000
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	79.002.379	1.660.811.329
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	4.118.954.998	4.477.389.000
Công ty CP Kinh doanh nhà	2.397.598.000	2.397.598.000
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	2.914.018.706	3.021.514.706
TỔNG CỘNG	9.904.649.083	11.937.163.035

d. Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017
	VND	VND
Tiền lương và thưởng	4.266.748.000	2.243.000.000
TỔNG CỘNG	4.266.748.000	2.243.000.000

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)

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

	Hoạt động xây lắp		Kinh doanh bất động sản		Tổng cộng	
	Chín tháng năm 2018	Chín tháng năm 2017	Chín tháng năm 2018	Chín tháng năm 2017	Chín tháng năm 2018	Chín tháng năm 2017
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bộ phận	84.128.123.027	98.312.861.055	28.538.924.608	20.738.759.013	112.667.047.635	119.051.620.068
Chi phí bộ phận	83.794.610.436	96.306.876.661	18.529.058.612	13.977.537.684	102.323.669.048	110.284.414.345
Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh	333.512.591	2.005.984.394	10.009.865.996	6.761.221.329	10.343.378.587	8.767.205.723
Doanh thu hoạt động tài chính	24.847.030.088	23.009.252.510	-	-	24.847.030.088	23.009.252.510
Chi phí hoạt động tài chính	236.195.225	172.336.695	-	-	236.195.225	172.336.695
Lãi/lỗ từ hoạt động tài chính	24.610.834.863	22.836.915.815	-	-	24.610.834.863	22.836.915.815
Lãi/lỗ trước thuế	25.049.597.523	26.931.148.014	10.009.865.996	6.761.221.329	35.059.463.519	33.692.369.343
Thuế TNDN	124.293.452	1.075.474.615	2.001.973.199	1.352.244.266	2.126.266.651	1.022.396.376
Thuế TNDN hoãn lại	423.402.840	203.742.600	-	-	423.402.840	165.271.300
Lợi nhuận sau thuế TNDN	24.501.901.231	25.651.930.799	8.007.892.797	5.408.977.063	32.509.794.028	31.060.907.862

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018 yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong các báo cáo tài chính riêng.



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 12 tháng 10 năm 2018

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân