

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY LẬP THỪA THIÊN HUẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN
TỪ NGÀY 01/01/2020 ĐẾN 30/09/2020**



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 Đoàn Hữu Thuận	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Ông Lê Văn Hậu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2018
Bà Đỗ Thị Thanh Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2019 Từ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Châu Trân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2016
Ông Trần Hữu Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Lương Xuân Quý	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2020

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ông Nguyễn Thái Bình
Ông Nguyễn Văn Thăng

Giám đốc
Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Lập Thừa Thiên Huế ("Công ty") trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty, kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Xây lập Thừa Thiên Huế ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Quý Định

Tổng Giám đốc

Huế, ngày 22 tháng 10 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2020

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	30/09/2020	31/12/2019
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		293.293.927.343	268.846.587.578
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	12.145.721.239	16.434.993.766
1. Tiền	111		4.826.823.877	1.134.993.766
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.318.897.362	15.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		87.350.000.000	50.561.280.822
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		87.350.000.000	50.561.280.822
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		60.858.668.665	105.619.535.207
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	5	59.543.982.495	96.802.402.331
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.968.068.942	6.438.707.024
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.348.413.448	1.506.224.791
4. Các khoản phải thu khác	136	8	10.499.224.780	14.730.014.061
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó	137		(16.501.021.000)	(13.857.813.000)
IV. Hàng tồn kho	140		122.132.552.451	86.131.338.872
1. Hàng tồn kho	141	9	122.132.552.451	86.131.338.872
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.806.984.988	10.099.438.911
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	290.562.618	1.099.438.911
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.516.422.370	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	11	9.000.000.000	9.000.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		132.989.230.354	137.363.910.131
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.975.520.037	2.407.384.279
1. Phải thu dài hạn khác	216		1.975.520.037	2.407.384.279
II. Tài sản cố định	220		4.754.368.698	5.103.514.102
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	4.411.838.698	4.760.984.102
- Nguyên giá	222		16.402.708.763	16.024.708.763
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.990.870.065)	(11.263.724.661)
2. Tài sản cố định vô hình	227		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	42.093.610.402	45.113.243.910
- Nguyên giá	231		82.464.396.981	82.464.396.981
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(40.370.786.579)	(37.351.153.071)
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	81.333.418.513	81.333.418.513
1. Đầu tư vào công ty con	251		62.881.178.189	62.881.178.189
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		26.487.247.634	26.487.247.634
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.122.573.690	1.122.573.690
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(9.157.581.000)	(9.157.581.000)

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 30/09/2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2020

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		2.787.221.704	3.361.258.327
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	2.173.006.704	2.754.123.327
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		614.215.000	607.135.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		426.283.157.697	406.210.497.709

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	31/12/2019
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		196.603.807.494	182.071.110.887
I. Nợ ngắn hạn	310		188.445.288.094	173.947.991.487
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	46.375.746.060	50.787.749.882
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	37.452.612.199	30.578.001.754
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	1.641.746.083	2.465.925.918
4. Phải trả người lao động	314		3.637.028.563	15.892.446.072
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		-	279.700.774
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	458.643.354	494.466.374
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	75.509.677.022	53.357.199.822
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	8.965.994.136	8.328.544.395
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23	8.041.120.181	8.063.802.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.362.720.496	3.700.154.496
II. Nợ dài hạn	330		8.158.519.400	8.123.119.400
1. Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	8.158.519.400	8.123.119.400
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		229.679.350.203	224.139.386.822
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	229.679.350.203	224.139.386.822
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		38.864.769.096	31.495.959.096
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		38.354.581.107	40.183.427.726
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế đến cu.	421a		6.998.094.726	3.339.377.847
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ nay	421b		31.356.486.381	36.844.049.879
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		426.283.157.697	406.210.497.709



Lê Quý Định

Huế, ngày 22 tháng 10 năm 2020

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

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 30/09/2020

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2020

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30	46.637.644.797	49.807.518.804	122.037.138.985	124.751.303.125
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30	(74.875.455)	(66.598.352)	(339.675.075)	(66.598.352)
10	3. Doanh thu thuần	30	46.562.769.342	49.740.920.452	121.697.463.910	124.684.704.773
11	4. Giá vốn hàng bán	31	(39.801.075.917)	(43.052.722.590)	(102.755.051.352)	(110.462.984.313)
20	5. Lợi nhuận gộp		6.761.693.425	6.688.197.862	18.942.412.558	14.221.720.460
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32	244.914.366	4.051.145.751	27.650.492.279	34.908.414.411
22	7. Chi phí tài chính	33	(33.865.130)	(167.139.131)	(707.012.463)	(561.084.066)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(33.865.130)	(167.139.131)	(453.565.927)	(561.084.066)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(5.300.402.615)	(5.007.444.629)	(12.998.320.607)	(14.309.154.022)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh		1.672.340.046	5.564.759.853	32.887.571.767	34.259.896.783
31	12. Thu nhập khác	36	814.267.769	1.258.426.232	1.730.814.148	4.510.674.064
32	13. Chi phí khác	37	(742.016.249)	(1.011.878.400)	(1.660.846.627)	(2.860.143.318)
40	14. Lợi nhuận khác		72.251.520	246.547.832	69.967.521	1.650.530.746
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39	1.744.591.566	5.811.307.685	32.957.539.288	35.910.427.529
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	39	(373.538.313)	(667.790.737)	(1.608.132.907)	(1.025.674.151)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	39	(5.380.000)	-	7.080.000	(75.980.000)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.365.673.253	5.143.516.948	31.356.486.381	34.808.773.378

Lông giám đốc

Giám đốc tài chính

Người lập/Kế toán trưởng



Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 22 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2020

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VNĐ	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	32.957.539.288	35.910.427.529
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12,13 3.746.778.912	4.039.051.211
03	Các khoản dự phòng	2.655.926.181	2.604.232.463
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(27.650.492.279)	(34.908.414.411)
06	Chi phí lãi vay	28 453.565.927	561.084.066
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn	12.163.318.029	8.206.380.858
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	41.158.150.958	27.672.994.366
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(36.001.213.579)	(57.244.086.389)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả [không kể lãi vay phải trả, thuế TN	(12.257.206.124)	15.408.336.190
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	1.389.992.916	(809.181.869)
14	Tiền lãi vay đã trả	(453.565.927)	(510.946.165)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(912.461.178)	(2.333.576.102)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(284.957.000)	(2.536.046.520)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	4.802.058.095	(12.146.125.631)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(378.000.000)	-
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(82.850.000.000)	(60.629.231.849)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	46.061.280.822	56.434.785.423
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27.437.938.815	34.908.414.411
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(9.728.780.363)	30.713.967.985
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	57.649.354.160	63.207.889.669
34	Chi trả nợ gốc vay	(57.011.904.419)	(71.538.390.952)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	-	(22.869.000.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	637.449.741	(31.199.501.283)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(4.289.272.527)	(12.631.658.929)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 16.434.993.766	32.050.667.764
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 12.145.721.239	19.419.008.835

Tổng giám đốc

Giám đốc tài chính

Người lập/Kê toán trưởng

Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 24 tháng 10 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 5 tháng 1 năm 2011 và theo các GCNĐKKD đã được điều chỉnh và lần điều chỉnh gần nhất là ngày 20/06/2016. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế) theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2020: 1.008 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.184).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho báo cáo tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020 để có đầy đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Năm tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Nguyên vật liệu, hàng hóa	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang cho hoạt động xây dựng	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp đến từng công trình.
Hàng hóa bất động sản để bán	Theo thực tế đích danh

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán 30 tháng 09 năm 2020.

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 30 tháng 09 năm 2020. Tăng hoặc giảm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Khấu hao

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

3.9 Chi phí đi vay

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ 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 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

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.

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

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

- Đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng như người sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng hoặc quyền kiểm soát đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu hoạch hoặc sẽ thu hoạch được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán đất nền và đất đã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

xây dựng cơ sở hạ tầng; và

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi được hưởng.

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 năm hay một năm khác.

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Tiền mặt tại quỹ	59.755.425	34.216.391
- Tiền gửi ngân hàng	4.767.068.452	1.100.777.375
- Các khoản tương đương tiền (*)	7.318.897.362	15.300.000.000
TỔNG CỘNG	12.145.721.239	16.434.993.766

(*) 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 3,1% đến 3,6%.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Phương Nam	7.605.031.473	9.592.597.768
- Công ty CP Đầu tư Sunrise	7.008.859.000	7.508.859.000
- Công ty CP Du lịch Xanh Huế	4.421.555.651	2.813.800.651
- Công ty TNHH KN Cam Ranh	4.185.101.144	6.456.256.774
- Các khoản khác	34.314.620.347	62.486.298.364
- Các bên liên quan	2.008.814.880	7.944.589.774
TỔNG CỘNG	59.543.982.495	96.802.402.331
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(16.501.021.000)	(13.857.813.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	43.042.961.495	82.944.589.331

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

	Tại ngày 30/09/2020	Tại ngày 30/09/2019
	VND	VND
Số đầu năm	(13.857.813.000)	(15.106.468.000)
- Dự phòng phải trích lập trong kỳ	(2.643.208.000)	(680.299.000)
- Dự phòng hoàn nhập trong kỳ	-	1.246.390.000
Số cuối kỳ	(16.501.021.000)	(14.540.377.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6. TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Công ty CP Thành An	1.557.891.000	3.541.634.000
- Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
- Trả trước khác	2.851.479.942	1.338.375.024
TỔNG CỘNG	5.968.068.942	6.438.707.024

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Cho vay các bên khác	-	240.245.343
- Cho vay các bên liên quan	1.348.413.448	1.265.979.448
TỔNG CỘNG	1.348.413.448	1.506.224.791

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Chi phí đền bù	9.118.621.800	12.384.190.000
- Các khoản khác	959.274.980	1.924.496.061
- Bên liên quan	421.328.000	421.328.000
TỔNG CỘNG	10.499.224.780	14.730.014.061

9. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	117.238.660.267	79.354.195.178
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	2.328.314.101	3.982.801.975
- Thành phẩm bất động sản	2.272.392.819	2.272.392.819
- Công cụ, dụng cụ	293.185.264	521.948.900
TỔNG CỘNG	122.132.552.451	86.131.338.872

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	290.562.618	1.099.438.911
TỔNG CỘNG	290.562.618	1.099.438.911

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN THU NHÀ NƯỚC

	30/09/2020	31/12/2019
	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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	4.405.624.370	6.752.086.363	3.845.084.393	1.021.913.637	16.024.708.763
Mua sắm trong kỳ	-	378.000.000	-	-	378.000.000
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020	<u>4.405.624.370</u>	<u>7.130.086.363</u>	<u>3.845.084.393</u>	<u>1.021.913.637</u>	<u>16.402.708.763</u>
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	2.995.348.040	3.700.801.285	3.691.904.393	875.670.943	11.263.724.661
Khấu hao trong kỳ	84.256.029	533.522.118	76.590.000	32.777.257	727.145.404
Điều chuyển nội bộ					0
Thanh lý trong năm					0
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020	<u>3.079.604.069</u>	<u>4.234.323.403</u>	<u>3.768.494.393</u>	<u>908.448.200</u>	<u>11.990.870.065</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	<u>1.410.276.330</u>	<u>3.051.285.078</u>	<u>153.180.000</u>	<u>146.242.694</u>	<u>4.760.984.102</u>
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020	<u>1.326.020.301</u>	<u>2.895.762.960</u>	<u>76.590.000</u>	<u>113.465.437</u>	<u>4.411.838.698</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cho thuê 28 Lý Thường Kiệt VND	Nhà cho thuê 9 Phạm Văn Đồng VND	Nhà cho thuê 9 Hà Nội VND	Nhà cho thuê 30 Hùng Vương VND	52 Phan Chu Trinh VND	Tổng cộng Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2020	50.306.749.278	21.211.507.763	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.464.396.981
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2020	<u>50.306.749.278</u>	<u>21.211.507.763</u>	<u>4.131.676.382</u>	<u>6.106.944.556</u>	<u>707.519.002</u>	<u>82.464.396.981</u>
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2020	20.614.631.666	10.071.548.015	2.781.159.424	3.538.091.102	345.722.864	37.351.153.071
Khấu hao trong kỳ	1.864.665.873	788.990.663	119.864.700	224.968.347	21.143.925	3.019.633.508
Tại ngày 30/09/2020	<u>22.479.297.539</u>	<u>10.860.538.678</u>	<u>2.901.024.124</u>	<u>3.763.059.449</u>	<u>366.866.789</u>	<u>40.370.786.579</u>
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2020	<u>29.692.117.612</u>	<u>11.139.959.748</u>	<u>1.350.516.958</u>	<u>2.568.853.454</u>	<u>361.796.138</u>	<u>45.113.243.910</u>
Tại ngày 30/09/2020	<u>27.827.451.739</u>	<u>10.350.969.085</u>	<u>1.230.652.258</u>	<u>2.343.885.107</u>	<u>340.652.213</u>	<u>42.093.610.402</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2020	31/12/2019
	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

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Đầu tư vào công ty con (T.minh số 15.1)	62.881.178.189	62.881.178.189
- Đầu tư vào công ty liên kết (T.minh số 15.2)	26.487.247.634	26.487.247.634
- Đầu tư dài hạn khác (T.minh số 15.3)	1.122.573.690	1.122.573.690
TỔNG CỘNG	90.490.999.513	90.490.999.513
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn(*)	(9.157.581.000)	(9.157.581.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	81.333.418.513	81.333.418.513

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

	Tại ngày 30/09/2020	Tại ngày 30/09/2019
	VND	VND
Số đầu năm	(9.157.581.000)	(9.881.566.278)
Số cuối kỳ	(9.157.581.000)	(9.881.566.278)

15.1. Đầu tư vào Công ty con:

Tên đơn vị	30/09/2020			31/12/2019	
	% Vốn điều lệ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ
Công ty CP Gạch Tuynen 1	79,30%	1.212.000	9.651.862.292	1.212.000	9.651.862.292
Công ty CP Chế biến gỗ TT Huế	94,67%	946.700	9.467.000.000	946.700	9.467.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	51,42%	546.338	4.123.432.938	437.070	4.123.432.938
Công ty CP VLXD Lộc Điền	78,98%	608.160	6.345.068.000	608.160	6.345.068.000
Công ty CP Khai thác đá & XD H.Bàr	53,00%	318.000	3.293.814.959	318.000	3.293.814.959
Công ty TNHH ĐT & PTHT 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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)

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

- Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư & PHTT 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	30/09/2020			31/12/2019	
	% Vốn điều lệ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ
Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	5.533.052.714	864.000	5.533.052.714
Công ty CP Kinh doanh Nhà	48,76%	1.126.329	9.157.581.000	1.126.329	9.157.581.000
Công ty CP men Frit Huế	29,137%	2.622.354	9.847.128.302	2.622.354	9.847.128.302
Công ty CP XD & ĐTPHTT	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Góp vốn vào Công ty cổ phần frit Huế

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Tên đơn vị	30/09/2020			31/12/2019	
	% Vốn điều lệ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VNĐ
Công ty CP Long Thọ	3,84%	36.000	1.122.573.690	36.000	1.122.573.690
* Tổng giá trị đầu tư		36.000	1.122.573.690	36.000	1.122.573.690

- Góp vốn vào Công ty cổ phần Long Thọ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	2.173.006.704	2.754.123.327
TỔNG CỘNG	2.173.006.704	2.754.123.327

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Phải trả bên thứ ba	28.584.356.115	41.938.878.799
- Phải trả các bên liên quan	17.791.389.945	8.848.871.083
TỔNG CỘNG	46.375.746.060	50.787.749.882

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Sở Y tế Tỉnh Thừa Thiên Huế	9.096.802.116	496.802.116
- Công ty CP ĐTXD, TM & CN Hà Nội	5.943.859.563	8.041.550.745
- Công ty TNHH Scavi Med	4.730.222.400	-
- Khác	17.681.728.120	22.039.648.893
TỔNG CỘNG	37.452.612.199	30.578.001.754

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

	Tại ngày 01/01/2020	Số phải nộp	Cấn trừ	Số đã nộp	Tại ngày 30/09/2020
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.507.693.813	12.396.518.468	(11.405.900.651)	(2.498.311.630)	-
Thuế TNDN	927.795.130	1.608.132.907	-	(912.458.178)	1.623.469.859
Thuế thu nhập cá nhân	30.436.975	1.080.017.244	-	(1.092.177.995)	18.276.224
Các loại thuế khác	-	4.000.000	-	(4.000.000)	-
Cộng	2.465.925.918	15.088.668.619	(11.405.900.651)	(4.506.947.803)	1.641.746.083

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

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Tiền ứng trước cho thuê VP 28 LT Kiệt	239.040.772	257.167.683
- Tiền ứng trước cho thuê VP số 9 PV Đồng	124.020.393	154.744.600
- Tiền ứng trước cho thuê VP 9 Hà Nội	33.296.900	4.843.308
- Tiền ứng trước cho thuê đất	62.285.289	77.710.783
TỔNG CỘNG	458.643.354	494.466.374

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Ban quản lý dự án Khu công nghiệp	41.729.297.231	41.729.297.231
- Phải trả các đội Xây dựng	2.586.800.862	2.586.800.862
- Cổ tức phải trả	15.371.364.175	1.762.837.550
- Kinh phí công đoàn	1.036.992.524	916.762.992
- Phải trả khác	6.552.382.230	6.361.501.187
- Các bên liên quan	8.232.840.000	-
TỔNG CỘNG	75.509.677.022	53.357.199.822

22. Vay tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2020	Tăng	Giảm	Tại ngày 30/09/2020
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng TMCP ngoại thương	737.676.000	8.053.172.190	(6.847.696.414)	1.943.151.776
Vay ngân hàng TMCP Công thương	7.590.868.395	47.677.877.494	(48.245.903.529)	7.022.842.360
Vay ngân hàng TMCP Hàng Hải	-	1.918.304.476	(1.918.304.476)	-
Cộng	8.328.544.395	57.649.354.160	(57.011.904.419)	8.965.994.136

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

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	8.041.120.181	8.063.802.000
TỔNG CỘNG	8.041.120.181	8.063.802.000

b. Dài hạn

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
- Dự phòng 5% chờ quyết toán các CTVNN	5.087.444.400	5.087.444.400
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.071.075.000	3.035.675.000
TỔNG CỘNG	8.158.519.400	8.123.119.400

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 2019	152.460.000.000	24.776.685.030	35.615.651.913	212.852.336.943
Lợi nhuận trong năm	-	-	36.844.049.879	36.844.049.879
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	6.719.274.066	(6.719.274.066)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	(2.688.000.000)	(2.688.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	152.460.000.000	31.495.959.096	40.183.427.726	224.139.386.822
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	152.460.000.000	31.495.959.096	40.183.427.726	224.139.386.822
Lợi nhuận trong năm	-	-	31.356.486.381	31.356.486.381
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	7.368.810.000	(7.368.810.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	(2.947.523.000)	(2.947.523.000)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020	152.460.000.000	38.864.769.096	38.354.581.107	229.679.350.203

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

	30/09/2020	31/12/2019
	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

	30/09/2020	31/12/2019
	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 2019	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020	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

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế năm trước chưa phân phối	40.183.427.726	35.615.651.913
Lợi nhuận sau thuế năm nay chưa phân phối	31.356.486.381	36.844.049.879
Phân phối lợi nhuận	33.185.333.000	32.276.274.066
- Quỹ đầu tư phát triển	7.368.810.000	6.719.274.066
- Quỹ khen thưởng & thưởng BĐH	2.947.523.000	2.688.000.000
- Chia cổ tức bằng tiền	22.869.000.000	22.869.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	38.354.581.107	40.183.427.726

25. DOANH THU

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu xây lắp	109.334.058.336	109.548.348.507
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	12.703.080.649	13.303.471.995
+ Doanh thu bán nhà, đất	-	1.899.482.623
TỔNG CỘNG	122.037.138.985	124.751.303.125
- Các khoản giảm trừ		
+ Giảm giá hàng bán hoạt động xây lắp	255.763.637	66.598.352
+ Giảm giá cho thuê văn phòng	83.911.438	-
TỔNG CỘNG	339.675.075	66.598.352
- Doanh thu thuần		
+ Doanh thu xây lắp	109.078.294.699	109.481.750.155
+ Doanh thu cho thuê bất động sản	12.619.169.211	13.303.471.995
+ Doanh thu bán nhà, đất	-	1.899.482.623
TỔNG CỘNG	121.697.463.910	124.684.704.773

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 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
- Giá vốn hàng xây lắp	100.251.097.751	105.873.407.926
- Giá vốn cho thuê bất động sản	2.503.953.601	3.253.808.563
- Giá vốn nhà, đất	-	1.335.767.824
TỔNG CỘNG	102.755.051.352	110.462.984.313

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	2.285.717.528	4.056.257.636
- Cổ tức lợi nhuận được chia	25.364.774.751	30.852.156.775
Cộng	27.650.492.279	34.908.414.411

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
- Lãi tiền vay ngân hàng	453.565.927	561.084.066
- Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	253.446.536	-
Cộng	707.012.463	561.084.066

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 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
- Chi phí nhân viên	7.937.127.087	9.253.660.572
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	276.175.000	-
- Chi phí khấu hao	697.363.510	829.537.023
- Trích lập dự phòng quỹ lương	(2.631.664.000)	-
- Trích lập dự phòng nợ khó đòi	2.643.208.000	(566.091.000)
- Khác	4.076.111.010	4.792.047.427
Cộng	12.998.320.607	14.309.154.022

30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
- Thu nhập điện, nước	1.626.733.723	2.183.726.378
- Thuê đất Khu công nghiệp Phú Bài	-	655.525.440
- Hoàn nhập dự phòng BHLX	-	1.006.599.264
- Thu khác	104.080.425	664.822.982
Cộng	1.730.814.148	4.510.674.064

31. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
- Chi phí điện, nước, phí ngân hàng	1.626.733.723	2.183.726.378
- Thuê đất khu công nghiệp Phú Bài	-	655.525.440
- Chi phí khác	34.112.904	20.891.500
Cộng	1.660.846.627	2.860.143.318

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 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.608.132.907	1.025.674.151
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(7.080.000)	75.980.000
TỔNG CỘNG	1.601.052.907	1.101.654.151

32.2 Thuế TNDN hiện hành

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	32.957.539.288	35.910.427.529
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	26.871.506.057	32.297.044.854
Lợi nhuận từ hoạt động KD Bất động sản	6.086.033.231	3.613.382.675
<i>Trong đó: Tổng doanh thu</i>	<i>12.619.169.211</i>	<i>15.202.954.618</i>
<i>Tổng chi phí</i>	<i>6.533.135.980</i>	<i>11.589.571.943</i>
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(24.916.874.751)	(30.782.056.775)
Điều chỉnh tăng	447.900.000	450.000.000
Chi phí không trực tiếp sản xuất	412.500.000	450.000.000
Trích trợ cấp thôi việc	35.400.000	-
Điều chỉnh giảm	25.364.774.751	31.232.056.775
Trợ cấp thôi việc	-	379.900.000
Chia cổ tức từ các Công ty con, công ty LK	25.364.774.751	30.852.156.775
Tổng thu nhập chịu thuế	8.040.664.537	5.128.370.754
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	1.954.631.306	1.514.988.079
Thu nhập chịu thuế từ HĐ bất động sản	6.086.033.231	3.613.382.675
Thuế thu nhập DN hiện hành	1.608.132.907	1.025.674.151
Thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh	390.926.261	302.997.616
Thuế thu nhập từ HĐ bất động sản	1.217.206.646	722.676.535

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 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	(7.080.000)	75.980.000
TỔNG CỘNG	(7.080.000)	75.980.000

33. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	65.713.592.546	70.815.251.990
Chi phí nhân công	46.195.205.129	52.344.228.115
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.746.778.912	4.039.051.211
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.191.312.214	33.131.941.333
Chi phí bằng tiền khác	3.867.058.411	9.524.213.225
TỔNG CỘNG	147.713.947.212	169.854.685.874

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 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	1.651.638.000	-
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	1.937.604.000	876.036.000
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	1.372.837.000	-
Công ty CP Gạch Tuynen 2	274.539.500	1.107.753.565
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	14.414.890.000	9.123.305.000
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh	15.106.685.754	-
TỔNG CỘNG	34.758.194.254	11.107.094.565

Lãi vay vốn	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
Công ty CP Khai thác đá Hương Bằng	-	9.799.000
Công ty CP Kinh Doanh Nhà	82.434.000	76.590.000
TỔNG CỘNG	82.434.000	86.389.000

Nhận cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuynen 1	2.424.000.000	2.424.000.000
Công ty CP Gạch Tuynen Huế	546.338.000	874.140.000
Công ty CP Chế biến gỗ	946.700.000	757.360.000
Công ty CP VLXD Lộc Điền	1.824.480.000	912.240.000
Công ty TNHH MTV ĐT & PTHT KCN	15.577.756.751	15.306.104.775
Công ty CP Bê tông & XD TT Huế	2.592.000.000	2.160.000.000
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	247.500.000	371.250.000
Công ty CP Frit Huế	-	7.867.062.000
Công ty CP Khai thác đá & XD Hương Bằng	954.000.000	-
Công ty CP Long Thọ	252.000.000	180.000.000
TỔNG CỘNG	25.364.774.751	30.852.156.775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chia cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	8.232.840.000	8.232.840.000
TỔNG CỘNG	8.232.840.000	8.232.840.000

c. Số dư với các bên liên quan

Phải thu ngắn hạn khách hàng	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh	-	4.269.202.084
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	1.073.884.173	1.073.884.173
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	-	10.934.000
Công ty CP Greenpan	934.930.707	2.590.569.517
TỔNG CỘNG	2.008.814.880	7.944.589.774

Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công ty CP Kinh Doanh Nhà	1.348.413.448	1.265.979.448
TỔNG CỘNG	1.348.413.448	1.265.979.448

Phải thu ngắn hạn khác	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	421.328.000	421.328.000
TỔNG CỘNG	421.328.000	421.328.000

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)

Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công ty CP Gạch Tuyenen 1	1.303.606.000	-
Công ty CP Gạch Tuyenen Huế	1.366.225.000	881.980.000
Công ty CP Gạch Tuyenen 2	144.245.000	236.163.000
Công ty TNHH ĐT & PTHT KCN	729.628.279	79.002.379
Công ty CP Bê tông & Xây dựng TT Huế	10.891.886.500	8.610.262.000
Công ty CP Kinh doanh nhà	845.455.380	845.455.380
Công ty CP XD & ĐTPT HT TT Huế	2.510.343.786	2.510.343.786
TỔNG CỘNG	17.791.389.945	13.163.206.545

Phải trả ngắn hạn khác	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Phải trả cổ tức Công ty cổ phần Kỹ nghệ lạnh	8.232.840.000	-
TỔNG CỘNG	8.232.840.000	-

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	
	Kỳ kế toán kết thúc ngày	Kỳ kế toán kết thúc ngày	Kỳ kế toán kết thúc ngày	Kỳ kế toán kết thúc ngày	Kỳ kế toán kết thúc ngày	Kỳ kế toán kết thúc ngày
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bộ phận	109.078.294.699	109.481.750.155	12.619.169.211	15.202.954.618	121.697.463.910	124.684.704.773
Chi phí bộ phận	109.220.235.979	113.182.566.392	6.533.135.980	11.589.571.943	115.753.371.959	124.772.138.335
Lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh	(141.941.280)	(3.700.816.237)	6.086.033.231	3.613.382.675	5.944.091.951	(87.433.562)
Doanh thu hoạt động tài chính	27.650.492.279	34.908.414.411	-	-	27.650.492.279	34.908.414.411
Chi phí hoạt động tài chính	707.012.463	561.084.066	-	-	707.012.463	561.084.066
Lãi/lỗ từ hoạt động tài chính	26.943.479.816	34.347.330.345	-	-	26.943.479.816	34.347.330.345
Lãi/lỗ trước thuế	26.871.506.057	32.297.044.854	6.086.033.231	3.613.382.675	32.957.539.288	35.910.427.529
Thuế TNDN	390.926.261	302.997.616	1.217.206.646	722.676.535	1.608.132.907	1.025.674.151
Thuế TNDN hoãn lại	(7.080.000)	75.980.000	-	-	(7.080.000)	75.980.000
Lợi nhuận sau thuế TNDN	26.487.659.796	31.918.067.238	4.868.826.585	2.890.706.140	31.356.486.381	34.808.773.378

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 vào ngày 30 tháng 09 năm 2020 yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong các báo cáo tài chính riêng.

Tổng giám đốc

Giám đốc tài chính

Người lập/Kế toán trưởng



Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 22 tháng 10 năm 2020