

**CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ NGHỆ LẠNH (SEAREFICO)**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2020**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>Tài sản ngắn hạn (100 = 110+120+130+140+150)</b>		<b>1,002,181,087,328</b>	<b>1,222,756,718,061</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	32,339,671,707	35,368,646,531
111	Tiền		32,339,671,707	35,368,646,531
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>120,000,000,000</b>	<b>151,703,107,647</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	120,000,000,000	151,703,107,647
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>806,519,911,832</b>	<b>789,259,566,760</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	786,376,056,770	722,212,296,396
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	14,836,302,582	58,298,199,577
136	Phải thu ngắn hạn khác	7.1	50,158,604,885	39,434,109,368
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	6.1	(44,851,052,405)	(30,685,038,581)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	8	<b>30,897,828,276</b>	<b>245,747,751,605</b>
141	Hàng tồn kho		30,916,985,319	247,264,475,558
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(19,157,043)	(1,516,723,953)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>12,423,675,513</b>	<b>677,645,518</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	14	409,692,117	677,645,518
152	Thuế GTGT được khấu trừ		12,013,983,396	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	-
<b>200</b>	<b>Tài sản dài hạn (200 = 210+220+240+250+260)</b>		<b>341,381,753,742</b>	<b>208,618,634,184</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1,530,901,840</b>	<b>1,530,901,840</b>
216	Phải thu dài hạn khác	7.2	1,530,901,840	1,530,901,840
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>1,844,556,596</b>	<b>2,483,860,107</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	9	1,570,289,929	2,434,648,107
222	Nguyên giá		11,409,832,977	15,774,957,651
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(9,839,543,048)	(13,340,309,544)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	10	-	-
227	Tài sản cố định vô hình	11	274,266,667	49,212,000
228	Nguyên giá		2,011,626,260	1,712,426,260
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1,737,359,593)	(1,663,214,260)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>29,803,503,417</b>	<b>3,022,128,345</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	29,803,503,417	3,022,128,345
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	13	<b>304,383,786,116</b>	<b>196,723,068,754</b>
251	Đầu tư vào công ty con	13.1	248,534,188,754	137,234,188,754
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.2	51,392,880,000	51,392,880,000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	4,456,717,362	8,096,000,000



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
260	Tài sản dài hạn khác		3,819,005,773	4,858,675,138
261	Chi phí trả trước dài hạn	14	1,354,813,323	2,995,425,155
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	15	2,464,192,450	1,863,249,983
270	<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>		<b>1,343,562,841,070</b>	<b>1,431,375,352,245</b>

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	<b>Nợ phải trả (300 = 310+330)</b>		<b>957,613,947,254</b>	<b>1,061,565,605,026</b>
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>955,000,945,504</b>	<b>1,058,093,825,776</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	246,522,308,464	298,508,549,767
312	Người mua trả tiền trước	17	26,811,332,317	75,364,029,837
313	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	19	9,335,544,203	12,209,466,199
314	Phải trả người lao động		5,233,418,313	18,237,450,394
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20.1	173,210,581,887	68,206,559,711
319	Phải trả ngắn hạn khác	21.1	10,309,054,087	33,408,403,410
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	469,631,559,421	539,141,655,165
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	742,134,517	212,161,483
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	13,205,012,295	12,805,549,810
330	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>2,613,001,750</b>	<b>3,471,779,250</b>
342	Dự phòng phải trả dài hạn	24	2,613,001,750	3,471,779,250
400	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>385,948,893,816</b>	<b>369,809,747,219</b>
410	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	25	<b>385,948,893,816</b>	<b>369,809,747,219</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu		324,953,970,000	324,953,970,000
411.1	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		324,953,970,000	324,953,970,000
412	Thặng dư vốn cổ phần		284,019,059	284,019,059
415	Cổ phiếu quỹ		(29,238,407,099)	(29,238,407,099)
418	Quỹ đầu tư phát triển		5,427,578,589	5,427,578,589
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		84,521,733,267	68,382,586,670
421.1	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		33,670,689,228	41,599,651,037
421.2	LNST chưa phân phối kỳ này		50,851,044,039	26,782,935,633
600	<b>Tổng cộng nguồn vốn (600 = 300+400)</b>		<b>1,343,562,841,070</b>	<b>1,431,375,352,245</b>

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2021

NGƯỜI LẬP



Đồng Thị Thu San

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Vương Trần Quốc Thanh

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thanh Hương

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH RIÊNG**

Kỳ kế toán: Quý 4 năm 2020

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Đơn vị tính: VNĐ			
			Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	665,905,164,142	476,796,484,729	1,187,571,501,905	1,406,557,457,383
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	1,432,873,129	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	26.1	665,905,164,142	476,796,484,729	1,186,138,628,776	1,406,557,457,383
11	Giá vốn hàng bán	27	620,423,407,967	452,083,211,530	1,116,455,726,796	1,304,872,104,372
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)		45,481,756,175	24,713,273,199	69,682,901,980	101,685,353,011
21	Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	36,998,118,688	21,406,049,871	63,037,313,598	44,649,757,176
22	Chi phí tài chính	29	11,993,169,721	8,865,485,855	37,232,472,531	31,373,300,201
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		7,837,603,902	8,884,320,215	33,020,044,488	31,270,061,258
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	19,549,329,953	23,208,990,308	38,756,018,996	61,748,661,309
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}		50,937,375,189	14,044,846,907	56,731,724,051	53,213,148,677
31	Thu nhập khác	30	1,107,992,878	545,191,536	2,635,085,014	1,171,573,603
32	Chi phí khác	30	-	555,011,175	262,546,630	556,170,044
40	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	30	1,107,992,878	(9,819,639)	2,372,538,384	615,403,559
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		52,045,368,067	14,035,027,268	59,104,262,435	53,828,552,236
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	8,546,738,669	(549,716,183)	8,854,160,863	3,728,658,074
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31	(1,079,013,564)	(62,157,862)	(600,942,467)	1,079,126,189
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)		44,577,642,962	14,646,901,313	50,851,044,039	49,020,767,973

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2021

NGƯỜI LẬP



Đồng Thị Thu San

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Vương Trần Quốc Thanh

TỔNG GIÁM ĐỐC




Nguyễn Thị Thanh Hương

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		59,104,262,435	53,828,552,236
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		797,931,298	1,098,384,452
03	Các khoản dự phòng		13,198,419,948	13,188,648,533
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1,152,931,216	(75,319,470)
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(28,064,597,230)	(44,496,612,609)
06	Chi phí lãi vay	29	33,020,044,488	31,270,061,258
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>79,208,992,155</b>	<b>54,813,714,400</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(61,874,700,550)	(58,540,360,858)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		216,347,490,239	2,367,314,693
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(120,421,358,005)	29,395,128,070
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		1,896,992,173	(1,294,258,183)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(33,690,096,255)	(30,472,338,802)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(1,312,798,453)	(14,292,035,764)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10,598,894,857)	(16,781,913,710)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>69,555,626,448</b>	<b>(34,804,750,154)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(84,000,000)	(9,784,127,273)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		590,909,091	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(90,965,000,000)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		31,703,107,647	102,965,000,000
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(38,850,000,000)	(15,083,870,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		3,639,282,638	11,800,000,000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		45,990,788,596	26,573,664,452
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		<b>42,990,087,972</b>	<b>25,505,667,179</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1,215,924,207,962	1,275,038,865,731
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1,285,434,303,706)	(1,223,876,887,283)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	25.4	(46,064,593,500)	(46,064,593,500)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(115,574,689,244)</b>	<b>5,097,384,948</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(3,028,974,824)</b>	<b>(4,201,698,027)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>4</b>	<b>35,368,646,531</b>	<b>39,570,344,558</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>4</b>	<b>32,339,671,707</b>	<b>35,368,646,531</b>

NGƯỜI LẬP

Đồng Thị Thu San

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Vương Trần Quốc Thanh

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thanh Hương

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh (“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 063592 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 18 tháng 9 năm 1999 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã chứng khoán SRF theo Giấy phép Niêm yết số 117/QĐ-SGDHCM ngày 29 tháng 9 năm 2009 và ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty là ngày 21 tháng 10 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh đăng ký của Công ty là tư vấn, khảo sát thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt công trình lạnh công nghiệp, điều hòa không khí, hệ thống điện, phòng chống cháy, thang máy, cấp thoát nước, cơ khí thuộc các ngành công nghiệp và dân dụng; sản xuất và gia công, chế tạo máy móc, thiết bị vật liệu cơ điện lạnh; thầu thi công xây dựng, trang trí nội ngoại thất các công trình dân dụng, công nghiệp; cung cấp dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng sửa chữa thiết bị cơ điện lạnh, các phương tiện vận tải; kinh doanh các loại vật tư hàng hóa, máy móc thiết bị; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, công trình công ích và xây dựng nhà các loại.

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

Công ty có một chi nhánh như sau:

- Công ty Cơ điện lạnh Đà Nẵng – Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh (“Searee”) được thành lập theo GCNĐKKD số 3213000275 do SKHĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 1 năm 2000 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Trụ sở của Searee tại Đường số 10, Khu Công nghiệp Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng.

Công ty có bốn công ty con trực tiếp là Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu (“Arico”), Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Searee (“CP Searee”), Công ty Cổ phần Bất Động Sản Seareal (“Seareal”), Công ty cổ phần Kỹ Thuật và Xây Dựng SEAREFICO và hai công ty liên kết là Công ty Cổ phần Greenpan (“Greenpan”); Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (“HCC”).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 37 nhân viên (Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020: 37 nhân viên).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

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

### 2.2 Năm tài chính

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

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

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

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

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





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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 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, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

### 3.2 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ sau khi trích lập dự phòng đủ 100% và được Hội đồng quản trị phê duyệt.

### 3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được nguyên vật liệu và xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của từng loại hàng tồn kho được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu và công trình xây lắp trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

#### *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,...) có thể xảy ra đối với hàng 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.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn trong kỳ.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.4 Đầu tư

#### (a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh và được nắm giữ chủ yếu cho mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất. Dự phòng tổn thất đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đi động.

#### (b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

#### (c) Đầu tư vào công ty con

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

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

#### (d) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

#### (e) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.5 Tài sản cố định

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

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

*Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà xưởng và vật kiến trúc	5 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	5 – 20 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	5 – 20 năm

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí về xây dựng, máy móc thiết bị và chi phí cho các chuyên gia. Đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được kết chuyển sang tài sản cố định và được trích khấu hao khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

### 3.6 Thuê tài sản

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

### 3.7 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 chủ yếu là tiền thuê đất, tiền thuê văn phòng trả trước, chi phí quản lý, công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn phân bổ của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.8 Nợ phải trả

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

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

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

### 3.9 Chi phí đi vay

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

### 3.10 Chi phí phải trả

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

### 3.11 Các khoản dự phòng

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

### 3.12 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.13 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập và tình hình phân chia lợi nhuận của Công ty tại thời điểm báo cáo.

### 3.14 Phân chia lợi nhuận thuần

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 theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Chia cổ tức: Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

Công ty trích lập các quỹ sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế 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:

#### (a) 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.

#### (b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

#### (a) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

#### (b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

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. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

#### (c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

#### (d) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

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

### 3.16 Khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu là giảm giá hàng bán. Khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ kế toán phát sinh.

Khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

### 3.17 Giá vốn hợp đồng xây dựng

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ghi nhận trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành của các dự án xây dựng và tỷ suất lãi gộp ước tính theo nguyên tắc thận trọng và phù hợp với doanh thu. Ban Tổng Giám đốc và Giám đốc các Khối trực thuộc công ty có trách nhiệm theo dõi, cập nhật và điều chỉnh tỷ lệ lãi gộp định kỳ.

Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

### 3.18 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và lỗ tỷ giá hối đoái.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác.

### 3.20 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp 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.

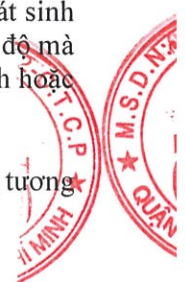
Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ 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 niên độ 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.

### 3.21 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 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 (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	114,079,148	290,399,254
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32,225,592,559	35,078,247,277
Các khoản tương đương tiền (*)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32,339,671,707</b>	<b>35,368,646,531</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng.

### 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

#### 5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên ba tháng đến một năm, được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Ngắn hạn				
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng	120,000,000,000	120,000,000,000	151,703,107,647	151,703,107,647
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120,000,000,000</b>	<b>120,000,000,000</b>	<b>151,703,107,647</b>	<b>151,703,107,647</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

### 6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	708,546,601,758	718,782,363,602
<i>Trong đó:</i>		
<i>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hải Đăng</i>	177,013,182,864	
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	77,829,455,012	3,429,932,794
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>786,376,056,770</b>	<b>722,212,296,396</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(44,851,052,405)	(30,685,038,581)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>741,525,004,365</b>	<b>691,527,257,815</b>

### 6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	14,635,302,920	58,218,920,113
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 32)	200,999,662	79,279,464
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14,836,302,582</b>	<b>58,298,199,577</b>

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

### 7.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tạm ứng	2,243,839,836	6,970,274,109
- Phải thu đội thi công	-	1,208,846,215
- Phải thu người lao động	1,065,920,570	3,321,478,649
- Ký cược, ký quỹ	858,099,844	1,865,252,438
- Phải thu lãi tiền gửi	3,139,715,616	5,668,482,740
- Phải thu lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu cổ tức	1,694,166,667	17,682,500,000
- Phải thu khác	41,156,862,352	2,717,275,217
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50,158,604,885</b>	<b>39,434,109,368</b>
<i>Trong đó</i>		
- Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	37,862,222,261	17,892,774,696
- Bên thứ ba khác	12,296,382,624	21,541,334,672

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

### 7.2 Phải thu dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ký cược, ký quỹ	1,530,901,840	1,530,901,840
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1,530,901,840</b>	<b>1,530,901,840</b>

## 8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí công trình dở dang	28,410,870,762	-	200,072,342,362	-
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	2,055,389,780	(19,157,043)	24,533,633,511	(1,516,723,953)
- Hàng mua đang đi trên đường	440,414,536	-	1,210,923,000	-
- Thành phẩm	10,310,241	-	10,310,241	-
- Hàng hóa;	-	-	21,437,266,444	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30,916,985,319</b>	<b>(19,157,043)</b>	<b>247,264,475,558</b>	<b>(1,516,723,953)</b>

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số dư đầu năm	(1,516,723,953)	(994,792,949)
Tăng dự phòng trong kỳ/ năm	-	(523,566,122)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ/ năm	1,497,566,910	1,635,118
Số dư cuối kỳ	<b>(19,157,043)</b>	<b>(1,516,723,953)</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	67,000,000	2,963,083,961	8,973,459,478	2,743,836,007	1,027,578,205	15,774,957,651
- Mua trong kỳ	-	84,000,000	-	-	-	84,000,000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	67,000,000	2,446,009,559	5,886,845,660	2,703,936,007	306,041,751	11,409,832,977
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	67,000,000	2,263,364,959	2,557,252,933	1,879,908,734	306,041,751	7,073,568,377
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	67,000,000	2,619,363,521	7,462,628,525	2,210,322,618	980,994,880	13,340,309,544
- Khấu hao trong kỳ	-	98,627,227	378,703,707	199,871,706	46,583,325	723,785,965
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	67,000,000	2,341,488,559	4,754,718,414	2,370,294,324	306,041,751	9,839,543,048
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	-	343,720,440	1,510,830,953	533,513,389	46,583,325	2,434,648,107
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	104,521,000	1,132,127,246	333,641,683	-	1,570,289,929

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Nhóm Công ty không phát sinh tài sản cố định thuê tài chính trong kỳ.

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	1,712,426,260	1,712,426,260
- Mua trong kỳ	-	299,200,000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	1,712,426,260	2,011,626,260
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	1,663,214,260	1,663,214,260
- Khấu hao trong kỳ	74,145,333	74,145,333
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	1,737,359,593	1,737,359,593
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020	49,212,000	49,212,000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	(24,933,333)	274,266,667

### 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư căn hộ, VP và hệ thống ERP	29,740,503,417	2,959,128,345
<i>Trong đó:</i>		
Đầu tư hệ thống ERP	2,970,701,405	2,959,128,345
Đầu tư VP Phú Quốc	13,704,464,512	-
Đầu tư Căn hộ Hilton Đà Nẵng	13,065,337,500	-
Khác	63,000,000	63,000,000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29,803,503,417</b>	<b>3,022,128,345</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ/ năm như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số dư đầu kỳ/năm	3,022,128,345	2,737,876,462
Mua sắm	26,781,375,072	284,251,883
<b>Số dư cuối kỳ/ năm</b>	<b>29,803,503,417</b>	<b>3,022,128,345</b>

### 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

#### 13.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu	79,584,188,754	84.00%	79,584,188,754	84.00%
Công ty Cổ phần Greenpan	0	48.64%	21,000,000,000	72.84%
Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Searee	36,650,000,000	73.30%	36,650,000,000	73.30%
Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật và Xây Dựng SEAREFICO	69,300,000,000	99.00%	-	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Seareal	63,000,000,000	98.40%	-	-
<b>Cộng</b>	<b>248,534,188,754</b>		<b>137,234,188,754</b>	

(a) Công ty Cổ Phần Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu ("Arico") hoạt động theo GCNĐKKD số 0305429178 do SKHĐT TP Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 10 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Arico Châu có trụ sở chính tại Lô số 25-27 Đường Trung tâm, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(b) Công ty Cổ Phần Greenpan ("Greenpan") hoạt động theo GCNĐKKD số 0314809049 do SKHĐT TP Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2017. Greenpan có trụ sở chính tại Lô số 25-27, Đường Trung tâm, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty sở hữu gián tiếp 25.2% thông qua Arico (Arico sở hữu 21% vốn điều lệ tại Greenpan) và sở hữu gián tiếp 23.44% thông qua Seareal (Seareal sở hữu 31.5% vốn điều lệ tại Greenpan)

(c) Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Searee ("Cổ phần Searee") hoạt động theo GCNĐKKD số 0401917298 do SKHĐT TP Đà Nẵng cấp ngày 08 tháng 08 năm 2018. Cơ Điện Lạnh Searee có trụ sở chính tại Đường số 10, KCN Hòa Khánh, Phường Hòa Khánh Bắc, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

(d) Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Seareal ("Seareal") được thành lập theo GCNĐKDNCTCP số 0315917167 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 09 năm 2019. Seareal có trụ sở chính tại 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vốn điều lệ của Seareal là 100 tỷ đồng, trong đó Công ty sở hữu 98,4% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã thực hiện góp vốn 63 tỷ đồng.

(e) Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật và Xây Dựng SEAREFICO được thành lập theo GCNĐKDNCTCP số 0315937244 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 10 năm 2019, có trụ sở chính tại 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

#### 13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("HCC")	51,392,880,000	36%	51,392,880,000	36%
Công ty Cổ phần Greenpan	0	48.64%	21,000,000,000	72.84%

#### 13.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

HCC là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3300101156 do SKHĐT tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 05 tháng 01 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. HCC có trụ sở chính tại số 9 Đường Phạm Văn Đồng, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Nước Quốc Tế ("Inwatek")	2,556,717,362	2.84%	6,196,000,000	6.88%
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Formtek ("Formtek")	1,900,000,000	19.00%	1,900,000,000	19.00%
	<b>4,456,717,362</b>		<b>8,096,000,000</b>	

(a) Inwatek là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313029247 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 11 năm 2014.

Inwatek có trụ sở chính tại phòng 802 lầu 8, khu B, tòa nhà Waseco, số 10 Phổ Quang, phường 2, quận Tân Bình, thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Hoạt động chính của Inwatek là bán buôn máy móc, thiết bị trong ngành sản xuất nước, lắp đặt hệ thống xử lý và khai thác nước sạch.

(b) Formtek là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0314622964 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 09 năm 2017.

Formtek có trụ sở chính tại tầng 8, khu B tòa nhà Waseco, số 10 Phổ Quang, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Formtek là sản xuất đồ dùng kim loại, thiết bị dân dụng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước và xây dựng chuyên dụng khác.

## 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	40,609,244	67,705,848
- Các khoản khác	369,082,873	609,939,670
<b>Cộng</b>	<b>409,692,117</b>	<b>677,645,518</b>
<b>Dài hạn</b>		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	149,247,705	756,922,347
- Các khoản khác	1,205,565,618	2,238,502,808
<b>Cộng</b>	<b>1,354,813,323</b>	<b>2,995,425,155</b>

## 15. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, chủ yếu liên quan đến chi phí trích trước và các khoản dự phòng. Biến động góp của thuế thu nhập hoãn lại trong năm như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	1,863,249,983	2,942,376,172
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	600,942,467	(1,079,126,189)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2,464,192,450</b>	<b>1,863,249,983</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 16- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	166,338,511,920	254,908,275,116
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	80,183,796,544	43,600,274,651
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>246,522,308,464</b>	<b>298,508,549,767</b>

## 17- NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	23,542,332,317	75,364,029,837
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3,269,000,000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26,811,332,317</b>	<b>75,364,029,837</b>

## 18- VAY

### 18.1 Vay ngắn hạn

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số đầu năm	Số cuối năm
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh số 6 Hồ Chí Minh	206,303,451,787	187,001,874,109
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	246,528,970,530	227,876,703,121
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	1,290,544,756	-
- Ngân hàng Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn	2,479,400,000	18,402,664,890
- NH Đầu Tư & Phát Triển VN (BIDV)	10,451,325,840	17,908,965,240
- Ngân hàng TNHH Standard Chartered Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	22,559,266,606	-
- Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga (VRB) Chi nhánh Đà Nẵng	15,063,695,646	1,458,030,205
<b>Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</b>	<b>34,465,000,000</b>	<b>16,983,321,856</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>539,141,655,165</b>	<b>469,631,559,421</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>19- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC</b>				
<b>Phải nộp</b>				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	10,046,455,553	14,648,228,733	24,020,593,153	674,091,133
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	15,162,178,731	15,162,178,731	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	32,760,075	32,760,075	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,128,534,843	8,699,799,358	1,312,798,453	8,515,535,748
- Các loại thuế khác	1,034,475,803	9,332,404,669	10,220,963,150	145,917,322
- Thuế thu nhập cá nhân	1,034,475,803	6,919,818,629	7,808,377,110	145,917,322
- Thuế nhà thầu	-	2,408,586,040	2,408,586,040	-
- Thuế môn bài	-	4,000,000	4,000,000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>12,209,466,199</b>	<b>47,875,371,566</b>	<b>50,749,293,562</b>	<b>9,335,544,203</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 20- CHI PHÍ PHẢI TRẢ

#### 20.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Chi phí công trình trích trước	172,192,418,538	65,421,942,151
- Chi phí lãi vay trích trước	431,763,349	1,101,815,116
- Chi phí khác trích trước	586,400,000	1,682,802,444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>173,210,581,887</b>	<b>68,206,559,711</b>

### 21- PHẢI TRẢ KHÁC

#### 21.1 Phải trả ngắn hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Phải trả người lao động	153,712,980	659,124,871
- BHXH, BHYT, BHTN và kinh phí công đoàn	840,145,239	1,455,971,545
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	-	-
- Phải trả cổ tức (Thuyết minh 25.4)	596,400,800	22,088,676,700
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	8,718,795,068	9,204,630,294
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10,309,054,087</b>	<b>33,408,403,410</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 22- CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
- Số đầu năm	212,161,483	687,182,168
- Tăng dự phòng trong năm	703,922,247	185,640,158
- Sử dụng và hoàn nhập trong năm	(173,949,213)	(660,660,843)
<b>- Số cuối năm</b>	<b>742,134,517</b>	<b>212,161,483</b>

Dự phòng phải trả ngắn hạn là những khoản dự phòng bảo hành các công trình đã được hoàn thành và nghiệm thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 23- QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
- Số đầu năm	12,805,549,810	14,004,576,062
- Trích lập trong năm	10,139,579,842	15,582,887,458
- Sử dụng trong năm	(9,740,117,357)	(16,781,913,710)
<b>- Số cuối năm</b>	<b>13,205,012,295</b>	<b>12,805,549,810</b>

### 24- DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả dài hạn chủ yếu thể hiện khoản dự phòng trợ cấp thôi việc.

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
- Số đầu năm	3,471,779,250	3,887,134,250
- Trích lập trong năm	-	58,042,500
- Sử dụng trong năm	(858,777,500)	(473,397,500)
- Chuyển sang phải trả người lao động	-	-
<b>- Số cuối năm</b>	<b>2,613,001,750</b>	<b>3,471,779,250</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 25 - VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019</b>	<b>324,953,970,000</b>	<b>284,019,059</b>	<b>(29,238,407,099)</b>	<b>5,427,578,589</b>	<b>103,255,633,995</b>	<b>404,682,794,544</b>
- Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	49,020,767,973	49,020,767,973
- Phân chia quỹ khen thưởng	-	-	-	-	(15,582,887,458)	(15,582,887,458)
- Cổ tức công bố	-	-	-	-	(67,573,873,400)	(67,573,873,400)
- Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>324,953,970,000</b>	<b>284,019,059</b>	<b>(29,238,407,099)</b>	<b>5,427,578,589</b>	<b>69,119,641,110</b>	<b>370,546,801,659</b>
<b>Tại ngày 01 tháng 01 năm 2020</b>	<b>324,953,970,000</b>	<b>284,019,059</b>	<b>(29,238,407,099)</b>	<b>5,427,578,589</b>	<b>68,382,586,670</b>	<b>369,809,747,219</b>
- Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	50,851,044,039	50,851,044,039
- Phân chia quỹ khen thưởng	-	-	-	-	(10,139,579,842)	(10,139,579,842)
- Cổ tức công bố	-	-	-	-	(24,572,317,600)	(24,572,317,600)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>324,953,970,000</b>	<b>284,019,059</b>	<b>(29,238,407,099)</b>	<b>5,427,578,589</b>	<b>84,521,733,267</b>	<b>385,948,893,816</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 25 - VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 25.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Số cuối năm		
	Cổ phần	VNĐ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Taisei Oncho Co., Ltd	8,099,506	80,995,060,000	24.93
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây dựng SANYO Việt Nam	6,500,000	65,000,000,000	20.00
Tổng Công ty Thủy sản Việt Nam	4,152,000	41,520,000,000	12.78
Các cổ đông khác	11,963,891	119,638,910,000	36.81
Cổ phiếu quỹ	1,780,000	17,800,000,000	5.48
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32,495,397</b>	<b>324,953,970,000</b>	<b>100.00</b>

### 25.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số lượng	Số lượng
<b>Cổ phiếu đã được phép phát hành</b>	<b>32,495,397</b>	<b>32,495,397</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	32,495,397	32,495,397
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	32,495,397	32,495,397
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1,780,000)	(1,780,000)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30,715,397	30,715,397

Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ (năm trước: 10.000 VNĐ)

### 25.4 Cổ tức

	VNĐ	
	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>22,088,676,700</b>	<b>579,396,800</b>
<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>	<b>24,572,317,600</b>	<b>67,573,873,400</b>
<i>Cổ tức trả đợt 1 cho năm 2018: 700VNĐ/cổ phiếu</i>		21,500,777,900
<i>Cổ tức trả đợt cuối cho năm 2018: 800VNĐ/cổ phiếu</i>		24,572,317,600
<i>Cổ tức trả đợt 1 cho năm 2019: 700VNĐ/cổ phiếu</i>		21,500,777,900
<i>Cổ tức trả đợt 2 cho năm 2019: 800VNĐ/cổ phiếu</i>	24,572,317,600	
<b>Cổ tức đã trả trong năm</b>	<b>(46,064,593,500)</b>	<b>(46,064,593,500)</b>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>596,400,800</b>	<b>22,088,676,700</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 26- DOANH THU

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

	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>665,905,164,142</b>	<b>476,796,484,729</b>	<b>1,187,571,501,905</b>	<b>1,406,557,457,383</b>
<i>Trong đó:</i>				
- Doanh thu công trình xây dựng và lắp đặt	657,256,450,629	473,187,927,161	1,133,757,201,399	1,401,563,636,891
- Doanh thu cho thuê	-	539,903,513	-	1,684,142,284
- Doanh thu bán hàng	6,553,258,298	68,654,055	46,951,950,173	309,678,208
- Doanh thu dịch vụ khác	2,095,455,215	3,000,000,000	6,862,350,333	3,000,000,000
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,432,873,129</b>	<b>-</b>
- Doanh thu công trình xây dựng và lắp đặt	-	-	1,432,873,129	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>665,905,164,142</b>	<b>476,796,484,729</b>	<b>1,186,138,628,776</b>	<b>1,406,557,457,383</b>
<i>Trong đó:</i>				
- Doanh thu đối với bên thứ ba	549,336,391,474	472,523,283,317	960,829,538,023	1,276,144,138,661
- Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh 32)	116,568,772,668	4,273,201,412	225,309,090,753	130,413,318,722

#### 26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,684,622,105	3,643,296,771	9,160,848,139	12,701,272,609
- Cổ tức	-	17,682,500,000	8,232,840,000	31,795,340,000
- Lợi nhuận được chia	-	-	10,080,000,000	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2,964,658,537	(124,003)	3,002,954,376	72,767,464
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	(211,830,850)	80,377,103	2,187	80,377,103
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	32,560,668,896	-	32,560,668,896	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>36,998,118,688</b>	<b>21,406,049,871</b>	<b>63,037,313,598</b>	<b>44,649,757,176</b>

#### 27- GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá vốn hợp đồng công trình	620,319,226,907	450,985,919,201	1,077,098,404,697	1,302,481,351,554
- Giá vốn cho thuê	-	507,860,292	-	1,561,384,473
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	104,194,664	65,865,915	40,854,889,009	307,437,341
- (Hoàn nhập) trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(13,604)	523,566,122	(1,497,566,910)	521,931,004
<b>Tổng cộng</b>	<b>620,423,407,967</b>	<b>452,083,211,530</b>	<b>1,116,455,726,796</b>	<b>1,304,872,104,372</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 28- CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí nhân viên	5,265,920,798	15,602,352,958	14,907,511,085	32,943,516,332
- Chi phí nguyên vật liệu	90,929,825	90,936,054	234,194,667	606,914,030
- Khấu hao tài sản cố định	305,235,367	270,521,625	792,486,025	1,218,744,212
- (Hoàn nhập) trích lập dự phòng	11,489,687,543	2,560,838,545	14,166,013,824	13,557,093,214
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,142,919,442	4,300,545,499	9,628,704,532	13,883,645,724
- Chi phí bằng tiền khác	254,636,979	383,795,627	758,688,749	2,147,474,317
- Hoàn nhập chi phí nhân viên trích trước	-	-	(1,731,579,885)	(2,608,726,520)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19,549,329,953</b>	<b>23,208,990,308</b>	<b>38,756,018,996</b>	<b>61,748,661,309</b>

## 29- CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí lãi vay	7,837,603,902	8,884,320,215	33,020,044,488	31,270,061,258
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3,002,632,416	(1,002,396)	3,059,494,640	98,181,310
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1,152,933,403	(17,831,964)	1,152,933,403	5,057,633
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11,993,169,721</b>	<b>8,865,485,855</b>	<b>37,232,472,531</b>	<b>31,373,300,201</b>

## 30- THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1,107,992,878</b>	<b>545,191,536</b>	<b>2,635,085,014</b>	<b>1,171,573,603</b>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ (xe Lexus)	-	-	590,909,091	-
- Lãi do đánh giá lại tài sản góp vốn;	-	-	-	-
- Các khoản khác	1,107,992,878	545,191,536	2,044,175,923	1,171,573,603
<b>Chi phí khác</b>	<b>-</b>	<b>555,011,175</b>	<b>262,546,630</b>	<b>556,170,044</b>
- Các khoản phạt	-	-	262,546,524	565,055
- Các khoản khác	-	555,011,175	106	555,604,989
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>1,107,992,878</b>	<b>(9,819,639)</b>	<b>2,372,538,384</b>	<b>615,403,559</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 31- THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

### 31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ	8,546,738,669	(549,716,183)	8,604,097,858	4,183,418,026
- Điều chỉnh thuế TNDN năm trước	-	-	250,063,005	(454,759,952)
- (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1,079,013,564)	(62,157,862)	(600,942,467)	1,079,126,189
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7,467,725,105</b>	<b>(611,874,045)</b>	<b>8,253,218,396</b>	<b>4,807,784,263</b>

### 31.2 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày theo báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và thu nhập chịu thuế:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>53,154,083,660</b>	<b>14,035,027,268</b>	<b>59,104,262,435</b>	<b>53,828,552,236</b>
<i>Các điều chỉnh:</i>				
Chi phí không được khấu trừ	949,134,663	588,102,502	2,324,509,922	4,279,508,830
Các khoản chênh lệch tạm thời	5,152,258,934	310,789,318	2,373,076,442	(5,395,630,936)
Thu nhập không thuộc đối tượng chịu thuế	-	(17,682,500,000)	(18,312,840,000)	(31,795,340,000)
<b>Thu nhập tính thuế ước tính</b>	<b>59,255,477,257</b>	<b>(2,748,580,912)</b>	<b>45,489,008,799</b>	<b>20,917,090,130</b>
<i>Trong đó:</i>				
Thu nhập tính thuế	62,663,365,384	(2,748,580,912)	47,957,528,307	20,917,090,130
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>	<b>8,546,738,669</b>	<b>(549,716,183)</b>	<b>8,604,097,858</b>	<b>4,183,418,026</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính sau miễn giảm</b>	<b>8,546,738,669</b>	<b>(549,716,183)</b>	<b>8,604,097,858</b>	<b>4,183,418,026</b>
Thuế TNDN điều chỉnh năm trước	-	-	250,063,005	(454,759,952)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8,546,738,669</b>	<b>(549,716,183)</b>	<b>8,854,160,863</b>	<b>3,728,658,074</b>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1,079,013,564)	(62,157,862)	(600,942,467)	1,079,126,189
<b>Tổng chi phí thuế TNDN</b>	<b>7,467,725,105</b>	<b>(611,874,045)</b>	<b>8,253,218,396</b>	<b>4,807,784,263</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 32- NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch lũy kế	
			Kỳ này	Kỳ trước
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ và các giao dịch khác</b>				
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu		Cổ tức nhận được	10,080,000,000	18,480,000,000
		Chi phí lãi vay	130,566,667	12,950,914
		Mua dịch vụ xây dựng và khác	144,144,480	2,166,443,141
Công ty cổ phần Kỹ Thuật và Xây Dựng SEAREFICO	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng và khác	102,548,772,437	-
		Chi phí lãi vay	1,060,668,896	-
		Góp vốn	69,300,000,000	-
Công ty CP Xây Lắp Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	8,232,840,000	8,232,840,000
		Mua dịch vụ xây dựng	24,449,902,803	6,655,332,107
Công ty CP Đầu Tư và Công Nghệ Nước Quốc tế Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Searee	Bên liên quan	Thu hồi phần vốn góp	3,639,282,638	-
	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng và khác	60,044,072,357	199,762,464,043
		Cổ tức nhận được	-	5,082,500,000
Công ty Cổ Phần Greenpan	Công ty con	Thu hồi phần vốn góp	31,500,000,000	-
		Mua dịch vụ xây dựng và khác	2,877,279,193	-
Công ty CP Bất Động Sản Seareal		Góp vốn	63,000,000,000	-
Công ty CP Kỹ Thuật Formtek	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	4,999,447,375	-
			<b>382,006,976,846</b>	<b>240,392,530,205</b>
<b>Doanh thu bán hàng và dịch vụ (Thuyết minh số 26.1)</b>				
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu	Công ty con	Dịch vụ khác	3,803,903,710	-
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Searee	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	-	124,997,828,918
		Dịch vụ khác	5,327,185,547	5,297,369,083
Công ty Cổ Phần Greenpan	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	49,466,666
Công ty Cổ Phần Phoenix Energy & Automation	Công ty liên kết	Bán hàng	22,688,758,771	68,654,055
Công ty cổ phần Kỹ Thuật và Xây Dựng SEAREFICO	Công ty con	Bán hàng và dịch vụ khác	193,489,242,725	-
			<b>225,309,090,753</b>	<b>130,413,318,722</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 32- NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Công ty TNHH MTV Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	4,184,294,082	-
Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh Searee	Công ty con	Cung cấp dịch vụ khác	5,674,729,056	3,300,000,000
Công ty Cổ Phần Greenpan	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	248,658,795	54,413,333
Công ty Cổ Phần Phoenix Energy & Automation	Công ty liên kết	Bán hàng	21,834,312,982	75,519,461
Công ty cổ phần Kỹ Thuật và Xây Dựng SEAREFICO	Công ty con	Cung cấp dịch vụ khác	45,887,460,097	-
			<b>77,829,455,012</b>	<b>3,429,932,794</b>
<b>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)</b>				
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	-	79,279,464
Công ty CP Kỹ Thuật Formtek	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	200,999,662	-
			<b>200,999,662</b>	<b>79,279,464</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu	Công ty con	Cổ tức nhận được	7,772,238,073	12,600,000,000
Công ty CP Đầu Tư và Công Nghệ Nước Quốc tế	Bên liên quan	Thu nhập lãi	658,643,288	-
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Searee	Công ty con	Cổ tức nhận được	2,095,093,556	5,082,500,000
Công ty Cổ Phần Greenpan	Công ty con	Khác	-	70,372,344
Công ty Cổ Phần Phoenix Energy & Automation	Công ty liên kết	Khác	226,918,533	139,902,352
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Seareal	Công ty con	Khác	16,381,000	-
Công ty cổ phần Kỹ Thuật và Xây Dựng SEAREFICO	Công ty con	Khác	27,092,947,811	-
			<b>37,862,222,261</b>	<b>17,892,774,696</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 32- NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

### Phải trả khách hàng (Thuyết minh số 16)

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết	Mua dịch vụ xây dựng	71,254,524,074	4,269,202,084
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	-	1,290,995,015
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Searee	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	8,810,003,368	38,040,077,552
Công ty cổ phần Kỹ Thuật và Xây Dựng SEAREFICO	Công ty con	Khác	119,269,102	-
			<b>80,183,796,544</b>	<b>43,600,274,651</b>

### Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 17)

Công ty cổ phần Kỹ Thuật và Xây Dựng SEAREFICO	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	3,269,000,000	-
			<b>3,269,000,000</b>	<b>-</b>

### Vay ngắn hạn

Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh Á Châu	Công ty con	Vay	500,000,000	15,000,000,000
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Searee	Công ty con	Vay	16,483,321,856	19,465,000,000
			<b>16,983,321,856</b>	<b>34,465,000,000</b>

Chi tiết thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ chủ chốt khác trong năm này và năm trước như sau:

	Kỳ báo cáo			Lũy kế năm
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát	386,400,000	483,000,000	1,545,600,000	1,932,000,000
Thu nhập của Ban TGD và cán bộ chủ chốt khác	460,854,705	604,175,000	3,512,555,676	5,026,013,428
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>847,254,705</b>	<b>1,087,175,000</b>	<b>5,058,155,676</b>	<b>6,958,013,428</b>

## 33- BÁO CÁO BỘ PHẬN

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý. Nhóm Công ty hiện không có hơn một bộ phận cả theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý mà chỉ hoạt động trong một bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh chính yếu là tư vấn, cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh và ở khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Nhóm Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

NGƯỜI LẬP

Đồng Thị Thu San

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Vương Trần Quốc Thanh

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thanh Hương