

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP  
THỪA THIÊN HUẾ**

**Báo cáo tài chính hợp nhất  
(Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020)**

<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
• Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
• Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
• Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	5
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
• Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 43

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 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 02/08/2016. 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 chính trong kỳ hiện tại 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 Lô số 9 Đường Phạm Văn Đồng, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Quý Định	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Ông Lê Tấn Phước	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Ông Đoàn Hữu Thuận	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Ông Lê Văn Hậu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11/04/2019

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 29/11/2018
Bà Đỗ Thị Thanh Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14/04/2019
		Từ nhiệm ngày 24/06/2020
Ông Nguyễn Châu Trân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Ông Trần Hữu Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21/04/2017
Ông Lương Xuân Quý	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/06/2020

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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                      Giám đốc  
Ông Nguyễn Văn Thăng                    Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Lập Thừa Thiên Huế (“Công ty”) trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán của Công ty kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Xây lập Thừa Thiên Huế (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện tính trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất kết thúc cùng ngày 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 hợp nhất.

**Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:**



**Lê Quý Định**  
**Tổng Giám đốc**  
Huế, ngày 24 tháng 10 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Ngày 30 tháng 09 năm 2020

Mẫu số B 01-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	31/12/2019
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>457.530.887.514</b>	<b>427.537.603.215</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>40.203.589.425</b>	<b>40.677.722.773</b>
1. Tiền	111		14.804.692.063	10.377.722.773
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.398.897.362	30.300.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>130.260.000.000</b>	<b>97.031.280.822</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	130.260.000.000	97.031.280.822
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>105.189.370.846</b>	<b>145.715.634.077</b>
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	88.319.137.753	126.477.879.461
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	27.041.452.068	21.651.976.752
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.348.413.448	1.506.224.791
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	15.631.524.610	20.607.502.106
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi*	137	6	(27.151.157.033)	(24.527.949.033)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>169.111.737.616</b>	<b>131.116.988.656</b>
1. Hàng tồn kho	141		169.394.863.309	131.357.560.906
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	10	(283.125.693)	(240.572.250)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.766.189.627</b>	<b>12.995.976.887</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	884.732.777	1.601.362.285
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.881.456.850	2.394.614.602
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	12	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>305.596.973.025</b>	<b>304.236.995.864</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.588.307.202</b>	<b>2.963.731.371</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	13	2.588.307.202	2.963.731.371
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>91.902.489.218</b>	<b>80.231.987.427</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	<b>14</b>	<b>89.223.336.294</b>	<b>77.356.101.486</b>
- Nguyên giá	222		269.044.671.077	245.217.982.443
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(179.821.334.783)	(167.861.880.957)
<b>2. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	<b>15</b>	<b>2.679.152.924</b>	<b>2.875.885.941</b>
- Nguyên giá	228		5.439.831.562	5.439.831.562
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.760.678.638)	(2.563.945.621)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>42.093.610.402</b>	<b>45.113.243.910</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>7.605.709.101</b>	<b>23.231.160.798</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	7.605.709.101	23.231.160.798
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>18</b>	<b>135.130.375.865</b>	<b>125.589.907.266</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		134.007.802.175	124.467.333.576
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.122.573.690	1.122.573.690

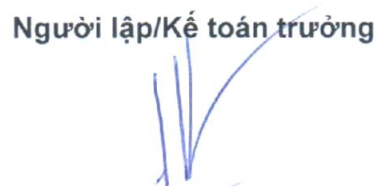
## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 09 năm 2020

<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>26.276.481.237</b>	<b>27.106.965.092</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	19	25.123.717.586	26.032.666.686
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.152.763.651	1.074.298.406
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>763.127.860.539</b>	<b>731.774.599.079</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/09/2020 VND</b>	<b>31/12/2019 VND</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>327.381.453.767</b>	<b>315.492.760.484</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>245.467.332.157</b>	<b>231.578.815.471</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	53.863.004.774	56.279.937.843
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	38.902.906.498	39.014.536.509
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	13.623.544.052	11.540.426.131
4. Phải trả người lao động	314		15.139.736.968	27.494.281.960
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		112.675.797	643.115.117
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	26	9.199.484.346	3.620.398.615
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	76.303.759.189	53.954.105.530
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	22.377.498.305	26.751.018.362
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	25	8.413.753.583	8.327.404.880
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.530.968.645	3.953.590.524
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>81.914.121.610</b>	<b>83.913.945.013</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	26	66.751.137.781	68.963.382.811
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	1.788.524.650	1.828.524.650
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.324.514.769	2.373.696.715
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	28	11.049.944.410	10.748.340.837
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>435.746.406.772</b>	<b>416.281.838.595</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>29</b>	<b>435.746.406.772</b>	<b>416.281.838.595</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		152.460.000.000	152.460.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		152.460.000.000	152.460.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9.168.780.000	9.168.780.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		60.856.467.419	48.897.566.386
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		179.525.432.068	173.527.526.154
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		133.105.396.476	106.790.279.975
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ nay	421b		46.420.035.592	66.737.246.179
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.735.727.285	32.227.966.055
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>763.127.860.539</b>	<b>731.774.599.079</b>

  
**Tổng giám đốc**  
**Lê Quý Định**

**Giám đốc tài chính**  
  
**Lê Văn Tài**

**Người lập/Kế toán trưởng**  
  
**Lê Thị Khánh Vân**

Huế, ngày 24 tháng 10 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020

Mẫu số B 02-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3	Quý 3	Kỳ kế toán kết	Kỳ kế toán kết
			năm 2020	năm 2019	thúc ngày	thúc ngày
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30	113.411.255.482	104.155.750.981	314.256.169.692	297.601.633.854
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30	(74.875.455)	(71.719.588)	(339.675.075)	(71.719.588)
10	3. Doanh thu thuần	30	113.336.380.027	104.084.031.393	313.916.494.617	297.529.914.266
11	4. Giá vốn hàng bán	31	(86.007.252.632)	(81.883.335.270)	(235.927.940.531)	(230.352.024.427)
20	5. Lợi nhuận gộp		27.329.127.395	22.200.696.123	77.988.554.086	67.177.889.839
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32	1.012.978.091	2.700.177.122	5.101.806.174	7.748.216.463
22	7. Chi phí tài chính	33	(319.643.537)	(591.073.872)	(1.591.359.793)	(1.806.982.174)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(320.643.084)	(591.073.872)	(1.260.979.367)	(1.871.716.085)
24	8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		4.367.327.729	4.796.638.612	12.379.968.599	16.659.049.947
25	9. Chi phí bán hàng	34	(2.210.315.019)	(1.740.720.602)	(6.611.636.005)	(5.966.191.427)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(10.597.787.808)	(9.470.859.630)	(26.500.725.970)	(26.499.522.091)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh		19.581.686.851	17.894.857.753	60.766.607.091	57.312.460.557
31	12. Thu nhập khác	36	971.136.333	1.258.428.482	1.968.328.435	4.229.029.875
32	13. Chi phí khác	37	(1.141.342.394)	(1.131.782.147)	(2.143.645.420)	(2.382.940.452)
40	14. Lợi nhuận khác		(170.206.061)	126.646.335	(175.316.985)	1.846.089.423
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39	19.411.480.790	18.021.504.088	60.591.290.106	59.158.549.980
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	39	(3.086.395.140)	(2.713.407.556)	(9.850.877.324)	(8.435.688.699)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	39	38.414.083	2.441.304	127.647.191	(68.656.088)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		16.363.499.733	15.310.537.836	50.868.059.973	50.654.205.193
61	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		14.727.852.081	14.367.594.686	46.420.035.592	46.279.106.470
62	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm		1.635.647.652	942.943.150	4.448.024.381	4.375.098.723
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29.5	966	942	2.809	2.799



**Lê Quý Định**

Huế, ngày 24 tháng 10 năm 2020

**Giám đốc tài chính**

**Lê Văn Tài**

**Người lập/Kế toán trưởng**

**Lê Thị Khánh Vân**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020

Mẫu số B 03-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ kế toán kết	Kỳ kế toán kết
		thức ngày 30/09/2020	thức ngày 30/09/2019
		VND	VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>60.591.290.106</b>	<b>59.158.549.980</b>
Điều chỉnh cho các khoản:			
2. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	15.340.317.248	15.282.555.252
3. Các khoản dự phòng	03	3.053.713.719	1.558.763.715
4. Lô chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	43.112.325
5. Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(17.481.774.773)	(24.307.332.417)
6. Chi phí lãi vay	06	1.260.979.367	1.781.716.085
<b>7. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>62.764.525.667</b>	<b>53.517.364.940</b>
8. Tăng/(giảm) các khoản phải thu	09	37.791.637.152	19.244.693.588
9. Tăng hàng tồn kho	10	(38.037.302.403)	(53.651.009.512)
10. Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(12.255.290.791)	10.173.984.788
11. Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	1.625.578.608	(1.015.223.756)
12. Tiền lãi vay đã trả	14	(1.260.979.367)	(1.781.716.085)
13. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.078.521.644)	(8.086.530.961)
14. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(4.957.113.675)	(6.442.941.064)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>37.592.533.547</b>	<b>11.958.621.938</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(8.721.873.301)	(8.213.810.010)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	356.139.467	136.626.239
2. Chi cho vay	23	(131.440.000.000)	(86.379.231.849)
3. Thu hồi cho vay	24	98.211.280.822	75.173.832.423
4. Thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	7.941.306.174	18.078.150.049
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(33.653.146.838)</b>	<b>(1.204.433.148)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Thu từ vay ngắn hạn	33	117.815.182.030	118.297.884.020
2. Chi trả nợ gốc vay	34	(122.228.702.087)	(132.626.939.236)
3. Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	36	-	(22.869.000.000)
<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(4.413.520.057)</b>	<b>(37.198.055.216)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020

Mẫu số B 03-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	<u>(474.133.348)</u>	<u>(26.443.866.426)</u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	40.677.722.773	85.039.018.578
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(43.112.325)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	<u>40.203.589.425</u>	<u>58.552.039.827</u>

Tổng giám đốc



Lê Quý Định

Huế, ngày 24 tháng 10 năm 2020

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 1. THÔNG TIN 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 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 GCNĐKKD điều chỉnh 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.

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

**Công ty có 7 công ty con tại tỉnh Thừa Thiên Huế chi tiết cụ thể như sau:**

<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp	100,00	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng các công trình dân dụng
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Thừa Thiên Huế	94,67	Sản xuất và chế biến gỗ các loại
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	78,98	Sản xuất và cung cấp đá các loại
Công ty Cổ phần Gạch Tuynen 1	79,30	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại
Công ty Cổ phần Khai thác Đá Hương Bằng	53,00	Sản xuất và cung cấp đá các loại
Công ty Cổ phần Gạch Tuynen Huế	51,42	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại
Công ty TNHH Gạch Tuynen 2	50,50	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 là 1.268 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.485 nhân viên).

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.3 Năm tài chính**

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020.

### **2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là Đồng Việt Nam ("VNĐ" hoặc "đồng").

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

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bằng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 hợp nhất trong kì.

### **2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Tập đoàn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Công ty con**

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

#### **Cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### **Công ty liên kết**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết. Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

### 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 và 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.

Đất đai nắm giữ để bán được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

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

Nguyên vật liệu, hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang cho hoạt động xây dựng - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp đến từng công trình.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng cho 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 tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm 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 hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 trạng thái 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

### **3.5 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	3 – 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 20 năm
Phương tiện vận tải	3 – 13 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 8 năm
Quyền khai thác mỏ đá	15 – 20 năm
Tài sản khác	1 – 5 năm

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

### 3.7 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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất tại ngày 30/09/2020. 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 hợp nhất khi ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm 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 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	4 - 25 năm
Tài sản khác	3 - 12 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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 hợp nhất trong kỳ thanh lý.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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.

### 3.9 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

### 3.10 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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

### 3.11 Các khoản đầu tư

#### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

#### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác*

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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **3.12 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### **3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa tháng lương bình quân cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

### **3.14 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 Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

### **3.15 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 Nhóm Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau.

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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 hợp nhất.

### 3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 và phát triển*

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

*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 hợp nhất.

### 3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Nhóm Công ty dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Nhóm Công ty thì Nhóm Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

### *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 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 xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi 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.

### *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 hợp nhất 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 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 được chuyển giao cho khách hàng.

### *Các khoản giảm trừ doanh thu*

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá trị quyết toán của công trình, chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ quyết toán công trình được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

### **3.18 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

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

### **3.19 Doanh thu hoạt động tài chính**

#### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

#### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

### **3.20 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 chi phí lãi vay.

### **3.21 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên.

### **3.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

### **3.23 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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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 hợp nhất 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 năm 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 hợp nhất.

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.

### **3.24 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 Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm 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 Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc Nhóm 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, Nhóm Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### **3.25 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Nhóm Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty nhằm mục đích để giúp

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Nhóm Công ty một cách toàn diện.

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

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	153.240.262	145.258.775
Tiền gửi ngân hàng (*)	14.651.451.801	10.232.463.998
Các khoản tương đương tiền (**)	25.398.897.362	30.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.203.589.425</b>	<b>40.677.722.773</b>

(\*) Bao gồm trong khoản tiền gửi ngân hàng lãi suất không kỳ hạn.

(\*\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,0% đến 3,4%.

### 5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng trong nước có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 1 năm.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	82.021.899.517	115.169.347.492
Trong đó		
- 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 an Cổ phần 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
- Phải thu khác	58.801.352.249	88.797.833.299
Phải thu bên liên quan	6.297.238.236	11.308.531.969
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.319.137.753</b>	<b>126.477.879.461</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(27.151.157.033)	(24.527.949.033)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>61.167.980.720</b>	<b>101.949.930.428</b>

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

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Trả trước cho người bán	26.992.792.276	21.558.152.368
Trong đó		
- Công ty CP Đầu tư Trung Quý	20.285.485.957	14.785.485.957
- Công ty Cổ phần 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	3.590.717.319	1.672.334.411
Trả trước cho các bên liên quan	48.659.792	93.824.384
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.041.452.068</b>	<b>21.651.976.752</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 8. 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.348.413.448</b>	<b>1.506.224.791</b>

### 9. 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	6.091.574.810	7.801.984.106
Các bên liên quan	421.328.000	421.328.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.631.524.610</b>	<b>20.607.502.106</b>

### 10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	23.888.091.407	20.707.790.442
Công cụ, dụng cụ	1.276.740.870	1.436.300.509
Chi phí SXKD dở dang	123.080.039.302	83.962.380.241
Thành phẩm	17.990.630.950	22.978.696.895
Hàng hóa	3.159.360.780	2.272.392.819
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(283.125.693)	(240.572.250)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>169.111.737.616</b>	<b>131.116.988.656</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	846.493.617	1.601.362.285
Chi phí ngắn hạn khác chờ phân bổ	38.239.160	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>884.732.777</b>	<b>1.601.362.285</b>

### 12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Các khoản lệ phí và thuế khác	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>

### 13. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Chi phí đền bù	1.076.137.266	1.076.137.266
Ký quỹ	1.512.169.936	1.887.594.105
<b>Cộng</b>	<b>2.588.307.202</b>	<b>2.963.731.371</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 14. TÀI SẢN CÓ 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	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Ngày 01/01/2020	155.388.385.165	66.173.517.814	21.983.573.813	1.672.505.651	245.217.982.443
Mua sắm trong kỳ	-	4.671.266.365	-	35.454.545	4.706.720.910
Đ/tư XD/CB h/thành	19.564.404.088	76.200.000	-	-	19.640.604.088
Thanh lý trong kỳ	-	163.636.364	357.000.000	-	520.636.364
Ngày 30/09/2020	<u>174.952.789.253</u>	<u>70.757.347.815</u>	<u>21.626.573.813</u>	<u>1.707.960.196</u>	<u>269.044.671.077</u>
<b>Khấu hao</b>					
Ngày 01/01/2020	106.159.614.325	44.691.764.851	15.484.238.824	1.526.262.957	167.861.880.957
Khấu hao trong kỳ	7.384.350.293	3.508.490.410	1.195.918.297	35.191.723	12.123.950.723
Thanh lý trong kỳ	-	41.173.025	123.323.872	-	164.496.897
Ngày 30/09/2020	<u>113.543.964.618</u>	<u>48.159.082.236</u>	<u>16.556.833.249</u>	<u>1.561.454.680</u>	<u>179.821.334.783</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Ngày 01/01/2020	<u>49.228.770.840</u>	<u>21.481.752.963</u>	<u>6.499.334.989</u>	<u>146.242.694</u>	<u>77.356.101.486</u>
Ngày 30/09/2020	<u>61.408.824.635</u>	<u>22.598.265.579</u>	<u>5.069.740.564</u>	<u>146.505.516</u>	<u>89.223.336.294</u>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền khai thác mỏ VND	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm NVD	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Ngày 01/01/2020	4.405.301.562	342.530.000	692.000.000	5.439.831.562
Ngày 30/09/2020	4.405.301.562	342.530.000	692.000.000	5.439.831.562
<b>Khấu hao</b>				
Ngày 01/01/2020	1.883.195.631	-	680.749.990	2.563.945.621
Khấu hao trong kỳ	185.483.007	-	11.250.010	196.733.017
Ngày 30/09/2020	<b>2.068.678.638</b>	-	<b>692.000.000</b>	<b>2.760.678.638</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Ngày 01/01/2020	2.522.105.931	342.530.000	11.250.010	2.875.885.941
Ngày 30/09/2020	<b>2.336.622.924</b>	<b>342.530.000</b>	-	<b>2.679.152.924</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	28 Lý Thường Kiệt, TP. Huế VND	Lô 9 Phạm Văn Đồng, TP Huế VND	09 Hà Nội, TP. Huế VND	30 Hùng Vương, TP. Huế VND	52 Phan Chu Trinh Tp Huế VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
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 trong kỳ			-	-		-
Ngày 30/09/2020	50.306.749.278	21.211.507.763	4.131.676.382	6.106.944.556	707.519.002	82.464.396.981
<b>Khấu hao</b>						
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
Ngày 30/09/2020	22.479.297.539	10.860.538.678	2.901.024.124	3.763.059.449	366.866.789	40.370.786.579
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 01/01/2020	29.692.117.612	11.139.959.748	1.350.516.958	2.568.853.454	361.796.138	45.113.243.910
Ngày 30/09/2020	27.827.451.739	10.350.969.085	1.230.652.258	2.343.885.107	340.652.213	42.093.610.402



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<b>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Siêu thị Trần Hưng Đạo	45.091.000	45.091.000
Khu công nghiệp Phú Bài GD 4	5.181.549.420	4.866.939.988
Kho trung chuyển hàng hóa 2	478.380.909	18.319.129.810
Các công trình khác	1.874.169.326	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	26.518.446	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.605.709.101</b>	<b>23.231.160.798</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2020			31/12/2019		
	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Số tiền VND	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Số tiền VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>134.007.802.175</b>			<b>124.467.333.576</b>
- Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	17.134.990.944	48,00%	864.000	18.587.012.545
- Công ty CP Kinh doanh Nhà	30,00%	1.126.329	-	48,76%	1.126.329	-
- Công ty CP men Frit Huế	29,137%	2.622.354	113.906.377.310	29,137%	2.622.354	102.633.387.111
- Công ty CP XD & ĐTPHT	30,00%	247.500	2.966.433.920	30,00%	247.500	3.246.933.920
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			<b>1.122.573.690</b>			<b>1.122.573.690</b>
- Công ty CP Long Thọ	3,84%	36.000	1.122.573.690	3,84%	36.000	1.122.573.690
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>135.130.375.865</u></b>			<b><u>125.589.907.266</u></b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Tiền thuê đất khu công nghiệp	8.902.367.210	9.137.327.051
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	8.576.276.001	8.617.905.690
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	3.452.929.671	3.159.775.841
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.853.878.221	3.130.693.932
Chi phí trả trước dài hạn khác	338.266.483	1.986.964.172
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.123.717.586</b>	<b>26.032.666.686</b>

### 20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Phải trả người bán	39.535.269.108	44.313.876.677
Phải trả các bên liên quan	14.327.735.666	11.966.061.166
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.863.004.774</b>	<b>56.279.937.843</b>

### 21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	38.902.906.498	39.014.536.509
Trong đó		
- 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	19.132.022.419	30.476.183.648
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.902.906.498</b>	<b>39.014.536.509</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2020 VND	Số phải nộp VND	Cán trừ VND	Số đã nộp VND	Tại ngày 30/09/2020 VND
Thuế giá trị gia tăng	3.291.026.035	26.536.693.134	(12.521.619.763)	(13.864.771.696)	3.441.327.710
Thuế TNDN	7.166.070.007	9.856.020.120	-	(8.078.521.644)	8.943.568.483
Thuế thu nhập cá nhân	200.208.234	1.378.170.816	-	(1.434.821.044)	143.558.006
Thuế tài nguyên	271.691.818	3.500.192.258	-	(3.357.387.177)	414.496.899
Các loại thuế khác	611.430.037	2.580.646.622	-	(2.511.483.705)	680.592.954
	<b>11.540.426.131</b>	<b>43.851.722.950</b>	<b>(12.521.619.763)</b>	<b>(29.246.985.266)</b>	<b>13.623.544.052</b>

### 23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2020 VND	31/12/2019 VND
Kinh phí công đoàn	1.541.570.307	1.291.267.010
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp	153.018.972	110.480.346
Ban quản lý dự án	41.729.297.231	41.729.297.231
Các đội xây dựng	2.586.800.862	2.586.800.862
Cổ tức phải trả	15.371.364.175	1.762.837.550
Các đối tượng phải trả khác	6.688.867.642	6.473.422.531
- Các bên liên quan	8.232.840.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.303.759.189</b>	<b>53.954.105.530</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 24. VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30/09/2020 VND
Vay ngân hàng ngoại thương	17.072.822.299	60.294.925.459	(62.336.615.705)	15.031.132.053
Vay ngân hàng quân đội	-	806.317.850	(806.317.850)	-
Vay ngân hàng Công thương	7.590.868.395	47.677.877.494	(48.245.903.529)	7.022.842.360
Vay ngân hàng Hàng Hải	-	1.918.304.476	(1.918.304.476)	-
Vay ngân hàng BIDV	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
Vay ngân hàng HD Huế	-	1.077.756.751	(1.077.756.751)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	2.087.327.668	40.000.000	(1.803.803.776)	323.523.892
	<b>26.751.018.362</b>	<b>117.815.182.030</b>	<b>(122.188.702.087)</b>	<b>22.377.498.305</b>

### 25. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2020 VND	31/12/2019 VND
Dự phòng bảo hành xây lắp	8.135.395.231	8.327.404.880
Dự phòng bảo hành hàng hóa	278.358.352	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.413.753.583</b>	<b>8.327.404.880</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	8.740.840.992	3.125.932.241
Khác	458.643.354	494.466.374
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.199.484.346</b>	<b>3.620.398.615</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ứng trước tiền cho thuê đất	4.719.658.633	5.209.704.463
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	62.031.479.148	63.753.678.348
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>66.751.137.781</b>	<b>68.963.382.811</b>

### 27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2020	Tăng	Giảm	Tại ngày 30/09/2020
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng ngoại thương	1.788.524.650	-	-	1.788.524.650
Vay dài hạn đến hạn trả	40.000.000	-	(40.000.000)	-
	<b>1.828.524.650</b>	<b>-</b>	<b>(40.000.000)</b>	<b>1.788.524.650</b>

### 28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
5% DT chờ quyết toán các CT vốn NSNN	5.087.444.400	5.087.444.400
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.962.500.010	5.184.764.486
Khác	-	476.131.951
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.049.944.410</b>	<b>10.748.340.837</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 29.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Ngày 01/01/2019	152.460.000.000	8.076.100.000	36.829.370.661	147.744.650.626	345.110.121.287
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	66.737.246.179	66.737.246.179
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	1.092.680.000	12.068.195.725	(13.160.875.725)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.920.802.065)	(4.920.802.065)
Khác	-	-	-	(3.692.860)	(3.692.860)
Ngày 31/12/2019	<b>152.460.000.000</b>	<b>9.168.780.000</b>	<b>48.897.566.386</b>	<b>173.527.526.155</b>	<b>384.053.872.541</b>
Ngày 01/01/2020	152.460.000.000	9.168.780.000	48.897.566.386	173.527.526.155	384.053.872.541
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	46.420.035.592	46.420.035.592
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	11.958.901.033	(11.958.901.033)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.589.085.851)	(5.589.085.851)
Giảm truy thu thuế các năm trước	-	-	-	(5.142.796)	(5.142.796)
Ngày 30/09/2020	<b>152.460.000.000</b>	<b>9.168.780.000</b>	<b>60.856.467.419</b>	<b>179.525.432.067</b>	<b>402.010.679.486</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 29.2 Số lượng cổ phiếu phổ thông

	30/09/2020	31/12/2019
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.246.000	15.246.000

### 29.3 Chi tiết vốn góp của cổ đông

	30/09/2020		31/12/2019	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	5.488.560	36,0	5.488.560	36,0
Công đoàn	723.580	4,7	723.580	4,7
Cổ đông khác	9.033.860	59,3	9.033.860	59,3
	15.246.000	100,0	15.246.000	100,0

### 29.4 Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Vốn cổ phần VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	15.246.000	152.460.000.000	152.460.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	15.246.000	152.460.000.000	152.460.000.000
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020	15.246.000	152.460.000.000	152.460.000.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 29.5 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	46.420.035.592	46.279.106.470
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.600.000.000)	(3.600.000.000)
	<u>42.820.035.592</u>	<u>42.679.106.470</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	15.246.000	15.246.000
<b>Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)</b>	<b><u>2.809</u></b>	<b><u>2.799</u></b>

### 30. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>314.256.169.692</b>	<b>297.601.633.854</b>
- Doanh thu bán hàng hóa	154.919.658.659	139.673.314.199
- Doanh thu xây lắp	109.652.925.609	109.548.348.507
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.980.504.776	33.177.016.530
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	12.703.080.649	13.303.471.995
- Doanh thu bán nhà đất	-	1.899.482.623
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>339.675.075</b>	<b>71.719.588</b>
+ Giảm giá dịch vụ xây lắp	255.763.637	66.598.352
+ Giảm giá dịch vụ kinh doanh hạ tầng	-	5.121.236
+ Giảm giá cho thuê văn phòng	83.911.438	-
<b>DT thuần về bán hàng và cung cấp DV</b>	<b><u>313.916.494.617</u></b>	<b><u>297.529.914.266</u></b>
- Doanh thu bán hàng hóa	154.919.658.659	139.673.314.199
- Doanh thu xây lắp	109.397.161.972	109.481.750.155
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.980.504.776	33.171.895.294
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	12.619.169.211	13.303.471.995
- Doanh thu bán nhà đất	-	1.899.482.623

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	116.179.224.240	104.751.644.908
Giá vốn xây lắp	100.515.063.123	105.873.407.926
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	16.729.699.568	15.137.395.206
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.503.953.601	3.253.808.563
Giá vốn hoạt động bán nhà đất	-	1.335.767.824
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>235.927.940.531</b>	<b>230.352.024.427</b>

### 32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.760.856.819	7.499.838.049
Cổ tức, lợi nhuận được chia	252.000.000	180.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	88.949.355	68.378.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.101.806.174</b>	<b>7.748.216.463</b>

### 33. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Lãi tiền vay	1.260.979.367	1.781.716.085
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	253.446.536	25.266.089
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	76.933.890	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.591.359.793</b>	<b>1.806.982.174</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 34. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.288.546.091	3.018.718.097
Chi phí nhân viên	2.128.992.882	2.352.776.223
Chi phí khác	1.194.097.032	594.697.107
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.611.636.005</b>	<b>5.966.191.427</b>

### 35. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Chi phí nhân viên	17.480.000.645	17.987.141.635
Chi phí khấu hao	828.648.811	1.084.302.788
Trích lập quỹ lương dự phòng	(2.631.664.000)	-
Trích/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	2.643.208.000	(1.196.005.888)
Trích/hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc	584.275.138	-
Chi phí khác	7.596.257.376	8.624.083.556
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.500.725.970</b>	<b>26.499.522.091</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 36. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	136.626.239
Hoàn nhập dự phòng BHL	-	1.006.599.264
Sử dụng điện tử hoạt động thuê văn phòng	1.626.733.723	2.183.726.378
Thu nhập khác	196.594.712	902.077.994
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.823.328.435</b>	<b>4.229.029.875</b>

### 37. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	174.775.831	-
Chi phí sử dụng điện tử cho thuê VP	1.626.733.723	2.183.726.378
Các khoản thuế truy thu, nộp phạt hành chính	54.489.497	159.891.074
Chi phí khác	142.646.369	39.323.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.998.645.420</b>	<b>2.382.940.452</b>

### 38. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	146.840.782.483	133.710.743.099
Chi phí nhân công	93.986.345.389	96.390.900.597
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.340.317.248	15.217.330.003
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.694.405.107	43.863.428.123
Chi phí khác bằng tiền	15.532.647.531	27.315.877.226
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>311.394.497.758</b>	<b>316.498.279.048</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>60.591.290.106</b>	<b>59.158.549.980</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận</b>	<b>(11.108.814.648)</b>	<b>(16.980.106.483)</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.394.234.686	866.399.219
Chi phí không hợp lệ	92.622.625	-
Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp ĐHSX	754.800.000	708.900.000
Lợi nhuận hoãn lại	495.084.103	20.407.372
Các khoản phạt thuế và nộp phạt khác	51.727.958	137.091.847
- Các khoản điều chỉnh giảm	12.503.049.334	17.846.505.702
Cổ tức nhận được	252.000.000	180.000.000
Lợi nhuận hoãn lại	116.990.463	1.007.455.755
Lãi trong công ty liên kết	12.379.968.599	16.659.049.947
+ Điều chỉnh dự phòng đã trích lập	(245.909.728)	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>49.482.475.458</b>	<b>42.178.443.497</b>
<b>Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng</b>	<b>9.896.495.090</b>	<b>8.435.688.698</b>
<b>Thuế TNDN được miễn giảm</b>	<b>45.617.766</b>	<b>-</b>
- Thuế TNDN được miễn, giảm	45.617.766	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>9.850.877.324</b>	<b>8.435.688.698</b>
- Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	9.850.877.324	8.435.688.698
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(127.647.191)	68.656.088
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>50.868.059.973</b>	<b>50.654.205.193</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	4.448.024.380	4.375.098.723
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	46.420.035.592	46.279.106.470



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 40. THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### 40.1 Bên liên quan

Tên Công ty	Mối quan hệ
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết
Công ty CP Men Frit Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	Công ty liên kết
Công ty CP Kỹ Nghệ Lạnh (Seafrico)	Công ty liên kết
Công ty CP Greenpan	Công ty liên kết

#### 40.2 Mua bán hàng hóa

Mua, bán hàng	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	26.160.593.779	18.700.473.960
Công ty CP Frit Huế	1.877.370.230	1.613.441.848
Công ty cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	15.106.685.754	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.144.649.763</b>	<b>20.313.915.808</b>

Lãi vay vốn	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019 VND
Công ty CP Kinh doanh Nhà	82.434.000	76.590.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.434.000</b>	<b>76.590.000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Nhận cổ tức	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	2.592.000.000	2.160.000.000
Công ty CP Men Frit Huế	-	7.867.062.000
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	247.500.000	371.250.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.839.500.000</b>	<b>10.398.312.000</b>

Chi trả 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.232.840.000</b>	<b>8.232.840.000</b>

### 40.3 Số dư với các bên liên quan

Phải thu khách hàng	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	4.138.270.756	3.224.723.595
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	-	4.269.202.084
Công ty cổ phần Greenpan	934.930.707	2.590.569.517
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	1.073.884.173	1.073.884.173
Công ty Cổ phần Kinh Doanh nhà	150.152.600	150.152.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.297.238.236</b>	<b>11.308.531.969</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công ty CP Frit Huế	48.659.792	93.824.384
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.659.792</b>	<b>93.824.384</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.348.413.448</b>	<b>1.265.979.448</b>

Phải thu ngắn hạn khác	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	421.328.000	421.328.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>421.328.000</b>	<b>421.328.000</b>

Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	10.971.936.500	8.610.262.000
Công ty CP Kinh doanh Nhà	845.455.380	845.455.380
Công ty CP Xây dựng & ĐT PTHT	2.510.343.786	2.510.343.786
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.327.735.666</b>	<b>11.966.061.166</b>

Phải trả ngắn hạn khác	30/09/2020	31/12/2019
	VND	VND
Cổ tức phải trả Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	8.232.840.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.232.840.000</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020						
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Bán nhà đất VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	109.397.161.972	154.919.658.659	36.980.504.776	12.619.169.211	-	313.916.494.617
Giá vốn	100.515.063.123	116.179.224.240	16.729.699.568	2.503.953.601	-	235.927.940.531
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>8.882.098.849</b>	<b>38.740.434.419</b>	<b>20.250.805.208</b>	<b>10.115.215.610</b>	<b>-</b>	<b>77.988.554.086</b>

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019						
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Bán nhà đất VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	109.481.750.155	139.673.314.199	33.171.895.294	13.303.471.995	1.899.482.623	297.529.914.266
Giá vốn	105.873.407.926	104.751.644.908	15.137.395.206	3.253.808.563	1.335.767.824	230.352.024.427
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>3.608.342.229</b>	<b>34.921.669.291</b>	<b>18.034.500.088</b>	<b>10.049.663.432</b>	<b>563.714.799</b>	<b>67.177.889.839</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 42. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 30/09/2020.



Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Huế, ngày 24 tháng 10 năm 2020

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân