

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 36

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 11 được cấp ngày 1 tháng 2 năm 2021.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty có một văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 9 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2020
Ông Hoàng Hoa Cương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2020
Ông Hoàng Hoa Cương	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Văn Khánh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Phan Tuấn	Thành viên	
Ông Fujiwara Akira	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2020
Ông Toda Koji	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Đặng Thanh Huân	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Trần Tuấn Khanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Kiến Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2020

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hoàng Hoa Cường	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Trần Văn Khánh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Phần Tuấn	Phó Tổng 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 Hoàng Hoa Cường, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Hoàng Hoa Cương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61607314/22099028

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (“Công ty”) được lập ngày 19 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 25 tháng 3 năm 2020.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Tường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Đào Văn Thích
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3732-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2020


Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		644.221.603.922	666.015.467.618
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.832.877.534	14.981.516.310
111	1. Tiền		3.832.877.534	9.981.516.310
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.000.000.000	5.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		15.172.602.740	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	15.172.602.740	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		451.981.196.341	381.851.104.906
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	397.385.705.052	333.908.285.148
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	43.246.878.776	42.907.723.024
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	11.974.830.218	5.661.314.439
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(626.217.705)	(626.217.705)
140	IV. Hàng tồn kho	9	170.982.177.089	268.623.591.935
141	1. Hàng tồn kho		170.982.177.089	268.623.591.935
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		252.750.218	559.254.467
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	252.750.218	559.254.467
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		58.629.809.250	66.419.241.043
220	I. Tài sản cố định		46.456.648.957	49.581.769.169
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	46.456.648.957	49.581.769.169
222	Nguyên giá		77.795.988.592	78.304.988.592
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(31.339.339.635)	(28.723.219.423)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		300.000.000	300.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(300.000.000)	(300.000.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	8.083.853.505	8.221.141.657
231	1. Nguyên giá		9.634.256.259	9.634.256.259
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.550.402.754)	(1.413.114.602)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	1.177.320.652	1.277.320.652
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.400.000.000	1.400.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(222.679.348)	(122.679.348)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		2.911.986.136	7.339.009.565
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	2.911.986.136	7.339.009.565
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		702.851.413.172	732.434.708.661

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		592.282.686.555	619.526.384.987
310	I. Nợ ngắn hạn		591.412.686.555	617.185.084.987
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	276.946.782.110	288.232.241.832
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	62.471.018.495	96.656.076.742
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	7.045.745.783	4.070.001.267
314	4. Phải trả người lao động		534.118.667	404.043.218
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	17.843.634.415	18.685.374.594
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.818.913.509	1.771.510.290
320	7. Vay ngắn hạn	18	223.752.473.576	207.365.837.044
330	II. Nợ dài hạn		870.000.000	2.341.300.000
338	1. Vay dài hạn	18	870.000.000	2.341.300.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		110.568.726.617	112.908.323.674
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	110.568.726.617	112.908.323.674
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		80.000.000.000	80.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		80.000.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		14.612.324.709	14.612.324.709
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		10.963.998.965	10.354.447.344
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.992.402.943	7.941.551.621
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		4.992.402.943	7.941.551.621
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		702.851.413.172	732.434.708.661



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	876.356.406.809	820.692.330.904
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	876.356.406.809	820.692.330.904
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(843.672.214.974)	(791.262.528.367)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.684.191.835	29.429.802.537
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	10.759.632.759	11.544.803.402
22	7. Chi phí tài chính	23	(17.806.784.165)	(17.277.285.300)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(17.706.784.165)	(17.154.605.952)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(20.892.027.234)	(17.854.231.481)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.745.013.195	5.843.089.158
31	11. Thu nhập khác	24	1.565.054.443	4.317.611.899
32	12. Chi phí khác	24	(55.651.167)	(187.009.225)
40	13. Lợi nhuận khác	24	1.509.403.276	4.130.602.674
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.254.416.471	9.973.691.832
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(1.262.013.528)	(2.032.140.211)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.992.402.943	7.941.551.621
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	624	993
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	624	993



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		6.254.416.471	9.973.691.832
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		3.400.005.586	3.799.644.660
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		100.000.000	(191.316.848)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(188.807.578)	(1.660.144.873)
06	Chi phí lãi vay	23	17.706.784.165	17.154.605.952
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		27.272.398.644	29.076.480.723
09	Tăng các khoản phải thu		(70.130.091.435)	(1.476.482.041)
10	Giảm hàng tồn kho		97.641.414.846	37.056.226.372
11	Giảm các khoản phải trả		(42.070.697.154)	(46.817.810.225)
12	Giảm chi phí trả trước		4.733.527.678	6.181.882.037
14	Tiền lãi vay đã trả		(17.672.737.375)	(17.157.056.207)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.422.064.898)	(2.655.642.671)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(60.000.000)	(493.357.024)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.708.249.694)	3.714.240.964
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(171.000.000)	(34.090.909)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		81.818.182	2.500.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(15.172.602.740)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		106.058.944	364.371.649
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(15.155.725.614)	2.830.280.740

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		405.457.232.804	387.241.621.187
34	Tiền trả nợ gốc vay		(390.541.896.272)	(391.602.397.771)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		7.715.336.532	(11.560.776.584)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(9.148.638.776)	(5.016.254.880)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		14.981.516.310	19.997.771.190
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	5.832.877.534	14.981.516.310



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (“Công ty”), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng Nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 11 được cấp ngày 1 tháng 2 năm 2021.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty có một văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 09 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 292 (ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 308).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp	- bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây lắp chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính và các chi phí chung được phân bổ theo tiêu chí hợp lý.
---	---

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng 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 năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình 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 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 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.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 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 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	5 - 10 năm

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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) 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 Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và hợp đồng xây dựng được thanh toán theo giá trị khối lượng đã thực hiện thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được khách hàng xác nhận trong năm thông qua các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, 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.

3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 *Thông tin theo bộ phận*

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng. Hoạt động liên quan đến kinh doanh bất động sản và cho thuê khác cũng là để phục vụ cho hoạt động kinh doanh xây lắp và chiếm tỷ trọng doanh thu rất nhỏ như trình bày tại Thuyết minh số 20. Toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty kinh doanh hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.194.830.696	9.756.199.072
Tiền gửi ngân hàng	638.046.838	225.317.238
Các khoản tương đương tiền (*)	2.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	5.832.877.534	14.981.516.310

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng bằng VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Hà Tây và được hưởng lãi suất 3,2%/năm (31 tháng 12 năm 2019: 5%/năm).

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu (*)	15.172.602.740	-
TỔNG CỘNG	15.172.602.740	-

(*) Đây là khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội bao gồm 150 trái phiếu có kỳ hạn 2,5 năm, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu với lãi suất áp dụng 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm, mỗi kỳ tiếp theo bằng tổng của 3,5%/năm và lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	397.385.705.052	333.908.285.148
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinaco	73.650.545.613	-
Công ty TNHH Công nghệ Amtran Việt Nam	55.220.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	45.865.905.590	46.711.880.590
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	24.806.979.551	32.073.866.654
Công Ty Cổ Phần Sunshine Marina Nha Trang	22.207.564.000	22.207.564.000
Công ty Cổ phần Bitexco	19.891.462.640	22.149.098.163
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	13.845.909.864	43.546.981.148
Các khoản phải thu khách hàng khác	141.897.337.794	167.218.894.593
TỔNG CỘNG	397.385.705.052	333.908.285.148
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(626.217.705)	(626.217.705)

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	626.217.705	940.213.901
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(313.996.196)
Số cuối năm	626.217.705	626.217.705

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu nhà ở bán cho cán bộ Bộ Công An	9.391.001.038	9.379.653.666
Hạ tầng vào khu quy hoạch Đại học Huế	5.359.144.156	5.359.144.156
Dự án Nhà ở xã hội Phong Bắc - Đà Nẵng	2.714.193.313	2.489.287.138
Nhà CT1 - Dự án Nam Đô	4.167.907.078	3.995.179.805
Các công trình khác	21.614.633.191	21.684.458.259
TỔNG CỘNG	43.246.878.776	42.907.723.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi chậm trả từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.427.337.328	4.379.305.520
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	4.894.900.000	-
Phải thu tạm ứng từ cá nhân	263.916.601	256.847.151
Ký cược, ký quỹ	814.800.000	814.800.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	573.876.289	210.361.768
TỔNG CỘNG	11.974.830.218	5.661.314.439

(*) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 2312/HĐHTĐT/DSG-VC6 ký ngày 23 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng DSG ("DSG"), Công ty đã góp 4,894 tỷ VND tương đương 20% giá trị giao dịch để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 4.994,9m2 lô đất xưởng sản xuất làng nghề và tiểu thủ công nghiệp thuộc Cụm Công nghiệp Làng nghề Ngọc Mỹ - Thạch Thán, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

8. NỢ XẤU

Chi tiết các khoản phải thu quá hạn thu hồi của Công ty như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thành Đô	246.197.100	-	246.197.100	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	187.915.800	-	187.915.800	-
Công ty TNHH Quang Ninh	89.803.280	-	89.803.280	-
Công ty Cổ phần Hồng Hà số 1	52.000.000	-	52.000.000	-
Phải thu khác	50.301.525	-	50.301.525	-
TỔNG CỘNG	626.217.705	-	626.217.705	-

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang hoạt động xây lắp				
Nhà ở xã hội dành cho Công nhân				
- Dự án Luxshare	33.388.430.182	-	-	-
The Manor Central Park	25.740.680.842	-	28.661.024.575	-
Nhà xưởng Hitron Thủy Nguyên Hải Phòng	17.697.150.631	-	79.223.343.182	-
Tổ hợp Thương mại Dịch vụ văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư H3 – ADG Garden	15.063.666.423	-	14.989.370.799	-
Nhà máy Yakult Việt Nam	9.852.159.329	-	9.917.618.215	-
Khách sạn khu Seahorse Cam Ranh - Khánh Hòa - Nha Trang	7.059.987.586	-	11.959.866.984	-
Công trình TMS Phúc Yên	2.561.614.933	-	8.985.253.408	-
Các công trình khác	59.618.487.163	-	114.887.114.772	-
TỔNG CỘNG	170.982.177.089	-	268.623.591.935	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	39.400.468.670	29.873.126.126	5.611.528.316	3.419.865.480	78.304.988.592
- Mua trong năm	-	171.000.000	-	-	171.000.000
- Thanh lý	-	(680.000.000)	-	-	(680.000.000)
Số cuối năm	39.400.468.670	29.364.126.126	5.611.528.316	3.419.865.480	77.795.988.592
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	5.348.489.019	2.193.126.498	188.450.273	7.730.065.790
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	6.794.111.901	15.777.211.391	3.647.795.058	2.504.101.073	28.723.219.423
- Khấu hao trong năm	883.072.079	1.730.347.667	341.840.182	307.457.506	3.262.717.434
- Thanh lý	-	(646.597.222)	-	-	(646.597.222)
Số cuối năm	7.677.183.980	16.860.961.836	3.989.635.240	2.811.558.579	31.339.339.635
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	32.606.356.769	14.095.914.735	1.963.733.258	915.764.407	49.581.769.169
Số cuối năm	31.723.284.690	12.503.164.290	1.621.893.076	608.306.901	46.456.648.957

Giá trị còn lại của một số tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng

Nguyên giá:

Số đầu năm	9.634.256.259
Mua trong năm	-
Số cuối năm	9.634.256.259

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	1.413.114.602
Khấu hao trong năm	137.288.152
Số cuối năm	1.550.402.754

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	8.221.141.657
Số cuối năm	8.083.853.505

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại tầng 1 và tầng 2 của khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty chưa thu thập được dữ liệu thị trường để xác định giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán.

Quyền khai thác, kinh doanh và các lợi ích, quyền lợi phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh đối với tầng 1 và tầng 2 của khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam đang được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 48.12.051.532484 ngày 5 tháng 6 năm 2012 cho các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xây lắp và Trang trí Nội thất Việt Nam	14%	1.400.000.000		14%	1.400.000.000	(*)
TỔNG CỘNG		1.400.000.000			1.400.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác		(222.679.348)			(122.679.348)	

(*) Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác này do không có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	252.750.218	559.254.467
TỔNG CỘNG	252.750.218	559.254.467
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	1.881.315.068	5.951.635.106
Máy móc, thiết bị văn phòng	1.030.671.068	1.387.374.459
TỔNG CỘNG	2.911.986.136	7.339.009.565

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Việt Đức	24.285.133.750	23.194.729.248
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	15.495.332.580	9.372.179.772
Công ty TNHH Kinh doanh Thép và Vật tư Bình Minh	10.729.095.964	9.466.468.741
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Lộc	3.590.856.000	-
Các khoản phải trả người bán khác	222.846.363.816	246.198.864.071
TỔNG CỘNG	276.946.782.110	288.232.241.832

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	17.929.999.989	17.929.999.989
Công ty Cổ phần Phát triển FUJI Bắc Giang	15.071.239.313	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Tâm Anh	10.461.045.240	1.263.379.118
Công ty TNHH Công nghệ Amtran Việt Nam	7.800.000.000	-
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	5.635.069.757	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	-	6.880.277.273
Công ty TNHH Toda Việt Nam	-	7.752.541.500
Công ty TNHH Công nghệ Hitron	-	39.727.200.000
Các công trình khác	5.573.664.196	23.102.678.862
TỔNG CỘNG	62.471.018.495	96.656.076.742

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND				
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.707.585.158	9.378.930.679	(6.097.185.908)	5.989.329.929
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.108.677.114	1.285.421.528	(1.422.064.898)	972.033.744
Thuế thu nhập cá nhân	166.798.106	919.703.061	(1.002.119.057)	84.382.110
Các loại thuế khác	86.940.889	56.875.651	(143.816.540)	-
TỔNG CỘNG	4.070.001.267	11.640.930.919	(8.665.186.403)	7.045.745.783

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây dựng các công trình:	17.560.798.656	18.436.585.625
Nhà xưởng Amtran	10.329.065.380	-
Nhà máy Luxshare	3.438.246.942	-
Đại học Việt Đức	2.078.192.227	12.282.692.090
Nhà máy Tokyo Denso	-	1.760.600.000
Nhà máy Nikkiso	-	3.030.000.000
Các công trình khác	1.715.294.107	1.363.293.535
Trích trước chi phí lãi vay	282.835.759	248.788.969
TỔNG CỘNG	17.843.634.415	18.685.374.594

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí bảo trì tòa nhà H10 Thanh Xuân Nam	131.186.332	163.969.202
Bảo hiểm, kinh phí công đoàn	444.376.741	587.623.799
Các khoản phải trả khác	2.243.350.436	1.019.917.289
TỔNG CỘNG	2.818.913.509	1.771.510.290

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	206.065.837.044	206.065.837.044	405.457.232.804	(389.241.896.272)	222.281.173.576	222.281.173.576
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)	1.300.000.000	1.300.000.000	1.471.300.000	(1.300.000.000)	1.471.300.000	1.471.300.000
	207.365.837.044	207.365.837.044	406.928.532.804	(390.541.896.272)	223.752.473.576	223.752.473.576
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	2.341.300.000	2.341.300.000	-	(1.471.300.000)	870.000.000	870.000.000
	2.341.300.000	2.341.300.000	-	(1.471.300.000)	870.000.000	870.000.000
TỔNG CỘNG	209.707.137.044	209.707.137.044	406.928.532.804	(392.013.196.272)	224.622.473.576	224.622.473.576

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây	181.819.179.594	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 8 năm 2021. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng.	7,8% - 8,5%	Bất động sản, tài sản cố định hữu hình theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/178582/HĐBĐ ngày 28 tháng 3 năm 2016, hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2017/178582/HĐBĐ ngày 6 tháng 10 năm 2017 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty.
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	40.461.993.982	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2021 đến tháng 6 năm 2021. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng.	7,9% - 8,4%	Bất động sản theo Giấy Chứng Nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD824080 cấp ngày 13 tháng 4 năm 2016 và các quyền đòi nợ hình thành từ các Hợp đồng số 01/GL01-NCB/2019 ngày 29 tháng 3 năm 2019 và 08/2019/HĐ-249TK/GPI-VISICONS ngày 5 tháng 11 năm 2019 giữa Ngân hàng TMCP Quân đội và Công ty. Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng xây dựng số 1410- 03/2020/HĐXD/VINACO-VISICONS, 1018- 01/2020/HĐXD/VINACO-VISICONS giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINACO và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons.
TỔNG CỘNG	<u>222.281.173.576</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây	2.341.300.000	Gốc vay được trả hàng quý theo lịch trả nợ. Hạn trả gốc cuối cùng vào tháng 10 năm 2022. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng	10,9% - 11%	Bất động sản, tài sản cố định hữu hình theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/178582/HĐBĐ ngày 28 tháng 3 năm 2016 và hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2017/178582/HĐBĐ ngày 6 tháng 10 năm 2017 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty.
TỔNG CỘNG	2.341.300.000			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	1.471.300.000			
<i>Vay dài hạn</i>	870.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	80.000.000.000	14.612.324.709	10.354.447.344	7.693.357.024	112.660.129.077
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	7.941.551.621	7.941.551.621
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(433.357.024)	(433.357.024)
Chia cổ tức	-	-	-	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(60.000.000)	(60.000.000)
Số cuối năm	80.000.000.000	14.612.324.709	10.354.447.344	7.941.551.621	112.908.323.674
Năm nay					
Số đầu năm	80.000.000.000	14.612.324.709	10.354.447.344	7.941.551.621	112.908.323.674
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.992.402.943	4.992.402.943
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	609.551.621	(609.551.621)	-
Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát (*)	-	-	-	(132.000.000)	(132.000.000)
Số cuối năm	80.000.000.000	14.612.324.709	10.963.998.965	4.992.402.943	110.568.726.617

(*) Theo Nghị quyết ngày 9 tháng 6 năm 2020, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức và trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối như sau:

- ▶ chia cổ tức cho năm 2019 bằng tiền với số tiền là 7.200.000.000 VND;
- ▶ trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền là 609.551.621 VND;
- ▶ trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát là 132.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Ông Hoàng Hoa Cường	14.451.880.000	1.445.188	14.451.880.000	1.445.188
Ông Trần Văn Khánh	13.478.150.000	1.347.815	13.478.150.000	1.347.815
Maeda Corporation	8.000.000.000	800.000	8.000.000.000	800.000
Ông Nguyễn Phan Tuấn	5.493.000.000	549.300	5.993.000.000	599.300
Các cổ đông khác	38.576.970.000	3.857.697	38.076.970.000	3.807.697
TỔNG CỘNG	80.000.000.000	8.000.000	80.000.000.000	8.000.000

19.3 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2018:		
900VND/cổ phiếu	-	7.200.000.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019:		
900VND/cổ phiếu	7.200.000.000	-

19.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	876.356.406.809	820.692.330.904
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	873.957.971.099	788.706.452.167
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	2.398.435.710	31.985.878.737
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	876.356.406.809	820.692.330.904

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	129.868.220.090	148.781.283.095
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	744.089.751.009	639.925.169.072
TỔNG CỘNG	873.957.971.099	788.706.452.167
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến cuối năm	1.235.819.555.008	1.303.477.136.394

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	140.392.174	387.386.382
Lãi thu từ việc ứng vốn cho các tổ đội thi công	10.619.240.585	11.157.417.020
TỔNG CỘNG	10.759.632.759	11.544.803.402

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	842.236.264.444	761.861.130.332
Giá vốn kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	1.435.950.530	29.401.398.035
TỔNG CỘNG	843.672.214.974	791.262.528.367

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	13.106.751.329	10.773.292.625
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.485.656.097	1.157.212.809
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.589.443.244	1.635.541.162
Chi phí dịch vụ mua ngoài	689.646.335	559.946.672
Chi phí khác	4.020.530.229	3.728.238.213
TỔNG CỘNG	20.892.027.234	17.854.231.481

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	17.706.784.165	17.154.605.952
Dự phòng tổn thất đầu tư	100.000.000	122.679.348
TỔNG CỘNG	17.806.784.165	17.277.285.300

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.565.054.443	4.317.611.899
Thu hồi từ đền bù mất công cụ dụng cụ tại công trường	580.661.696	2.216.520.645
Thanh lý tài sản cố định	48.415.404	1.161.971.107
Lãi chậm trả liên quan tới Dự án KĐT mới Bắc An Khánh	935.977.343	939.120.147
Chi phí khác	55.651.167	187.009.225
Phạt chậm nộp thuế	55.651.167	187.009.225
LỢI NHUẬN KHÁC	1.509.403.276	4.130.602.674

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	442.689.087.044	421.887.231.355
Chi phí nhân công	245.706.400.913	264.363.671.867
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.400.005.586	3.799.644.660
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.729.783.348	80.334.120.103
Chi phí khác	6.397.550.471	4.114.728.098
TỔNG CỘNG	766.922.827.362	774.499.396.083

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.262.013.528	2.032.140.211
TỔNG CỘNG	1.262.013.528	2.032.140.211

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.254.416.471	9.973.691.832
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (thuế suất 20%)	1.250.883.294	1.994.738.366
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được khấu trừ	11.130.234	37.401.845
Chi phí thuế TNDN	1.262.013.528	2.032.140.211

26.2 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 lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập (*)	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch	639.785.000	542.046.954
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	754.223.455	692.966.075
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	618.196.964	665.508.305
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	485.026.308	465.708.206
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	204.360.000	-
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	545.026.309	541.362.749
Ông Đỗ Đình Hùng	Nguyên chủ tịch HĐQT	138.525.000	325.187.500
TỔNG CỘNG		3.385.143.036	3.232.779.789

(*) bao gồm tiền lương, thù lao, thưởng

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.992.402.943	7.941.551.621
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	4.992.402.943	7.941.551.621
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.000.000	8.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	624	993
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	624	993

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

CTY CP XD VÀ ĐT VISICONS

MCK: VC6

Số: 156 /CV-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch KQKD sau so
với trước kiểm toán năm 2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2021.

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà nội

Công ty CP Xây dựng và Đầu tư VISICONS xin giải trình tới Quý Ủy ban, Quý Sở
về việc lợi nhuận năm 2020 sau kiểm toán thay đổi so với trước kiểm toán như sau:

Đơn vị tính: VND

Nội dung	BCTC năm 2020 sau kiểm toán	BCTC năm 2020 trước kiểm toán	Chênh lệch sau với trước kiểm toán
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	876.356.406.809	870.567.083.792	+0,67%
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	843.672.214.974	838.182.871.648	+0,65%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.892.027.234	20.621.027.234	+1,31%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.262.013.528	1.256.217.590	+0,46%
Lợi nhuận sau thuế	4.992.402.943	4.969.219.190	+0,47%

Lợi nhuận sau thuế năm 2020 sau kiểm toán thay đổi so với trước kiểm toán là do thay
đổi doanh thu, giá vốn, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện
hành sau kiểm toán thay đổi so với trước kiểm toán.

Công ty CP Xây dựng và Đầu tư VISICONS xin trân trọng báo cáo!

Nơi gửi: - Như trên

- Lưu TCKT

CTY CP XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ VISICONS



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Hoa Cường