

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UNICONS

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**



CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UNICONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	9

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UNICONS

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2006 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất ngày 22 tháng 6 năm 2018.	
Hội đồng Thành viên	Ông Nguyễn Bá Dương Ông Nguyễn Sỹ Công Ông Trần Quang Quân Ông Đặng Hoài Nam	Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên
Ban Kiểm soát	Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng ban
Ban Tổng Giám đốc	Ông Lê Chí Trung Ông Trần Thế Phương Ông Võ Hoàng Lâm Ông Hồ Văn Thảo	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 21 tháng 10 năm 2019) Phó Tổng Giám đốc (tới ngày 21 tháng 10 năm 2019)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Lê Chí Trung	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Tầng 5 – 6, 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UNICONS

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 31. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Lê Chí Trung
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC THÀNH VIÊN CỦA CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UNICONS

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2019, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 20 tháng 3 năm 2020. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 9 đến trang 31.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của 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 xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả 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 và 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 và 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 việc 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 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 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Trần Văn Thắng
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3586-2017-006-1

Thái Văn Cường
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3435-2020-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM8942
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.991.778.447.762	3.634.151.772.686
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	52.960.773.880	70.630.004.191
111	Tiền		22.960.773.880	70.630.004.191
112	Các khoản tương đương tiền		30.000.000.000	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		635.440.000.000	515.658.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	635.440.000.000	515.658.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.779.144.820.663	2.793.230.064.683
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.688.807.049.614	2.676.472.821.169
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	55.090.872.969	71.847.303.166
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	35.246.898.080	44.909.940.348
140	Hàng tồn kho		440.891.377.149	253.183.438.951
141	Hàng tồn kho	8	440.891.377.149	253.183.438.951
150	Tài sản ngắn hạn khác		83.341.476.070	1.450.264.861
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		-	1.450.264.861
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	13(a)	83.341.476.070	-
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		173.911.644.409	228.229.509.055
220	Tài sản cố định		106.623.794.076	128.965.074.066
221	Tài sản cố định hữu hình	9(a)	95.058.298.389	117.110.220.132
222	Nguyên giá		189.988.560.106	195.141.404.764
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(94.930.261.717)	(78.031.184.632)
227	Tài sản cố định vô hình	9(b)	11.565.495.687	11.854.853.934
228	Nguyên giá		16.436.458.758	15.623.602.758
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.870.963.071)	(3.768.748.824)
260	Tài sản dài hạn khác		67.287.850.333	99.264.434.989
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	67.287.850.333	99.264.434.989
270	TỔNG TÀI SẢN		3.165.690.092.171	3.862.381.281.741

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.613.310.591.672	2.472.054.935.828
310	Nợ ngắn hạn		1.613.310.591.672	2.472.054.935.828
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11	1.008.983.985.808	1.342.684.487.522
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	48.575.664.171	26.221.697.794
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13(b)	19.858.172.296	93.258.506.486
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	14	498.509.326.256	921.290.593.522
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.784.152.990	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	15	9.286.054.196	43.463.481.443
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	23.314.896.273	12.432.819.603
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	2.998.339.682	32.703.349.458
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.552.379.500.499	1.390.326.345.913
410	Vốn chủ sở hữu		1.552.379.500.499	1.390.326.345.913
411	Vốn góp của chủ sở hữu	18, 19	94.500.000.000	94.500.000.000
415	Vốn khác của chủ sở hữu	19	89.996.634.545	89.996.634.545
418	Quỹ đầu tư phát triển	19	963.314.053.351	563.314.053.351
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	19	404.568.812.603	642.515.658.017
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	19	224.511.658.017	282.395.873.555
421b	- LNST chưa phân phối năm nay	19	180.057.154.586	360.119.784.462
440	TỔNG NGUỒN VỐN		3.165.690.092.171	3.862.381.281.741



Ngô Hồng Nguyên
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Lê Chí Trung
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

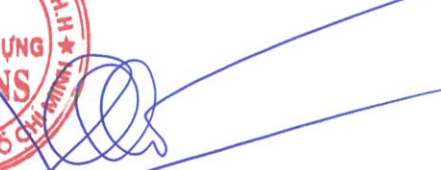
Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2019 VND	2018 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.663.491.020.784	8.406.392.795.412
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.663.491.020.784	8.406.392.795.412
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(5.364.640.162.567)	(7.874.273.283.244)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	298.850.858.217	532.119.512.168
21	Doanh thu hoạt động tài chính	47.739.116.079	31.735.182.986
22	Chi phí tài chính	(8.058.386)	(254.995.909)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(124.919.375.443)	(138.011.760.392)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	221.662.540.467	425.587.938.853
31	Thu nhập khác	10.644.624.861	39.753.547.695
32	Chi phí khác	(6.339.662.821)	(14.417.506.583)
40	Lợi nhuận khác	4.304.962.040	25.336.041.112
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	225.967.502.507	450.923.979.965
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) - hiện hành	(45.910.347.921)	(90.804.195.503)
52	Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	180.057.154.586	360.119.784.462



Ngô Hồng Nguyên
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng

Lê Chí Trung
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2019 VND	2018 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	225.967.502.507	450.923.979.965
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	23.939.410.738	20.958.586.007
03	Các khoản dự phòng	21.294.306.009	12.240.212.738
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(636.401.875)	207.302.010
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(49.339.134.214)	(31.593.457.362)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	221.225.683.165	452.736.623.358
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	945.187.641.211	(694.364.764.790)
10	Tăng hàng tồn kho	(187.707.938.198)	(47.389.361.246)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(829.452.284.868)	227.069.364.262
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	33.426.849.517	(13.692.685.664)
15	Thuế TNDN đã nộp	(69.451.281.033)	(84.173.079.322)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(47.709.009.776)	(4.000.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	65.519.660.018	(163.813.903.402)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(5.273.235.739)	(26.198.157.946)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	3.855.796.782	3.422.068.216
23	Tiền chi tiền gửi có kỳ hạn	(678.583.000.000)	(555.658.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi có kỳ hạn	558.801.000.000	597.197.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi	37.755.020.649	35.142.834.274
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(83.444.418.308)	53.905.744.544
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(17.924.758.290)	(109.908.158.858)
60	Tiền đầu năm	3 70.630.004.191	180.572.993.859
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	255.527.979	(34.830.810)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 52.960.773.880	70.630.004.191

Các giao dịch không sử dụng tiền mặt trong năm chủ yếu là bán TSCĐ nhưng chưa thu được với số tiền là 4.831.291.202 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và mua TSCĐ nhưng chưa thanh toán với số tiền là 2.659.577.591 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.



Ngô Hồng Nguyên
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Lê Chí Trung
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (“Công ty”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất ngày 22 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 825 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.055 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính 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.

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (“VND”). Công ty xác định đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hoá, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính và/hoặc thường xuyên thu được từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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.

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

2.5 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 khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

2.7 Hàng tồn kho

Giá trị công trình xây dựng được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được vật liệu xây dựng và chi phí xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu xây dựng và công trình xây dựng trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm của các loại tài sản như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25
Máy móc thiết bị	2 - 8
Thiết bị quản lý	2 - 6
Phương tiện vận tải	6 - 7
Phần mềm	2 - 3
Quyền sử dụng đất	50

Thanh lý

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Thuê tài sản**

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

2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.12 Nợ phải trả

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

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

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

2.13 Chi phí phải trả

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

2.14 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phải trả phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.15 Vốn chủ sở hữu**

Vốn điều lệ của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp.

Vốn khác của chủ sở hữu phản ánh giá trị các khoản vốn khác của chủ sở hữu tại thời điểm báo cáo.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.16 Phân chia lợi nhuận

LNST TNDN có thể được chia cho chủ sở hữu sau khi được các cấp có thẩm quyền 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.

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ LNST của Công ty và được nhà đầu tư phê duyệt tại Hội đồng Thành viên. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ LNST của Công ty và được nhà đầu tư phê duyệt tại Hội đồng Thành viên. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

2.17 Ghi nhận doanh thu**(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 sản phẩm hoặc hàng hóa như người sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa hoặc quyền kiểm soát sản phẩm hoặc 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.

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 Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) 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 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.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến tỷ lệ khối lượng xây lắp đã hoàn thành và tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng xây dựng, giá trị khối lượng hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Tổng số chi phí phát sinh và lợi nhuận hoặc lỗ ghi nhận của mỗi hợp đồng được so sánh với tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành tính đến cuối kỳ. Khi chi phí phát sinh và lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận) vượt quá tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành, số dư được trình bày là khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng. Khi tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành vượt quá chi phí cộng với lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận), số dư được trình bày là khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.18 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.20 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế TNDN 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 và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.21 Các bên liên quan**

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

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

2.22 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2019	2018
	VND	VND
Tiền mặt	726.633.106	204.874.094
Tiền gửi ngân hàng	22.234.140.774	70.425.130.097
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	-
	<u>52.960.773.880</u>	<u>70.630.004.191</u>

(*) Bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, hưởng lãi suất áp dụng.

4 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	2019		2018	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị Ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	635.440.000.000	635.440.000.000	515.658.000.000	515.658.000.000

Bao gồm tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và không quá 12 tháng, hưởng lãi suất áp dụng.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	1.424.783.611.194	2.083.626.052.729
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	264.023.438.420	592.846.768.440
	<u>1.688.807.049.614</u>	<u>2.676.472.821.169</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise	<u>171.474.464.204</u>	<u>110.393.870.884</u>

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	<u>55.090.872.969</u>	<u>71.847.303.166</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, không có số dư nhà cung cấp nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi	21.384.109.862	12.152.401.699
Tạm ứng cho nhân viên	11.613.493.135	31.053.934.049
Ký quỹ, ký cược	2.234.847.000	1.685.976.000
Khác	14.448.083	17.628.600
	<u>35.246.898.080</u>	<u>44.909.940.348</u>

8 HÀNG TỒN KHO

	2019 VND	2018 VND
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	<u>440.891.377.149</u>	<u>253.183.438.951</u>

Chi tiết chi công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Công tác xây dựng, hoàn thiện và hệ thống cơ – điện – nước – phòng cháy chữa cháy cho dự án khu nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ và văn phòng, tại Phường Thảo Điền Quận 2 – G-Homes	74.359.404.158	39.698.636.125
Khách sạn năm sao Hạ Long - Thi công cọc khoan nhồi thí nghiệm	70.587.019.589	7.019.425.707
Các công trình khác	295.944.953.402	206.465.377.119
	<u>440.891.377.149</u>	<u>253.183.438.951</u>

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UNICONS

Mẫu số B 09 – DN

9	TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	Nguyên giá						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	32.158.967.734	145.502.467.301	8.937.530.329	5.492.723.109	3.049.716.291	195.141.404.764
	Mua mới	-	7.073.411.875	-	46.545.455	-	7.119.957.330
	Thanh lý	-	(12.272.801.988)	-	-	-	(12.272.801.988)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	32.158.967.734	140.303.077.188	8.937.530.329	5.539.268.564	3.049.716.291	189.988.560.106
	Giá trị khấu hao lũy kế						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	10.617.741.358	56.207.165.606	3.724.148.948	4.432.412.429	3.049.716.291	78.031.184.632
	Khấu hao trong năm	972.437.388	19.992.845.862	1.142.550.663	729.362.578	-	22.837.196.491
	Thanh lý	-	(5.938.119.406)	-	-	-	(5.938.119.406)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	11.590.178.746	70.261.892.062	4.866.699.611	5.161.775.007	3.049.716.291	94.930.261.717
	Giá trị còn lại						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	21.541.226.376	89.295.301.695	5.213.381.381	1.060.310.680	-	117.110.220.132
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	20.568.788.988	70.041.185.126	4.070.830.718	377.493.557	-	95.058.298.389

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 33.411.711.656 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 29.693.102.509 đồng Việt Nam).

9 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	13.342.681.128	2.280.921.630	15.623.602.758
Mua mới	-	812.856.000	812.856.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	13.342.681.128	3.093.777.630	16.436.458.758
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	2.246.437.010	1.522.311.814	3.768.748.824
Khấu hao trong năm	266.843.664	835.370.583	1.102.214.247
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.513.280.674	2.357.682.397	4.870.963.071
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	11.096.244.118	758.609.816	11.854.853.934
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	10.829.400.454	736.095.233	11.565.495.687

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 1.910.305.630 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 474.445.630 đồng Việt Nam).

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2019 VND	2018 VND
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	65.471.225.038	94.441.429.011
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	1.816.625.295	4.823.005.978
	67.287.850.333	99.264.434.989

Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	99.264.434.989	85.696.413.400
Tăng	31.314.321.137	63.696.761.297
Phân bổ	(63.290.905.793)	(50.128.739.708)
Số dư cuối năm	67.287.850.333	99.264.434.989

11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	944.663.103.669	1.237.400.194.481
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	64.320.882.139	105.284.293.041
	<u>1.008.983.985.808</u>	<u>1.342.684.487.522</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, không có số dư nhà cung cấp nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán ngắn hạn – bên thứ ba.

12 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	<u>48.575.664.171</u>	<u>26.221.697.794</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi tiết số dư của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc	35.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Và Đầu tư Antt Nha Trang	6.594.840.773	-
Công ty Cổ phần Nông Lâm Nhựt Tấn	<u>5.995.600.000</u>	<u>-</u>

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UNICONS

Mẫu số B 09 – DN

13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước trong năm như sau:

(a) Thuế phải thu	Số dư đầu năm VND	Số tăng trong năm VND	Số đã cân trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số dư cuối năm VND
Thuế GTGT	-	537.971.737.216	(454.630.261.146)	-	83.341.476.070
(b) Thuế phải nộp	Số dư đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã cân trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số dư cuối năm VND
Thuế TNDN	40.908.892.672	45.910.347.921	-	(69.451.281.033)	17.367.959.560
Thuế thu nhập cá nhân	12.275.601.513	43.148.062.028	-	(52.933.450.805)	2.490.212.736
Thuế GTGT	40.074.012.301	515.444.170.646	(454.630.261.146)	(100.887.921.801)	-
Thuế nhập khẩu	-	307.919.559	-	(307.919.559)	-
Thuế khác	-	43.460.590	-	(43.460.590)	-
	<u>93.258.506.486</u>	<u>604.853.960.744</u>	<u>(454.630.261.146)</u>	<u>(223.624.033.788)</u>	<u>19.858.172.296</u>

14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	498.419.188.146	921.290.593.522
Khác	90.138.110	-
	<u>498.509.326.256</u>	<u>921.290.593.522</u>

15 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2019 VND	2018 VND
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	5.902.185.994	42.454.426.541
Phải trả khác	3.383.868.202	1.009.054.902
	<u>9.286.054.196</u>	<u>43.463.481.443</u>

16 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	<u>23.314.896.273</u>	<u>12.432.819.603</u>

Biến động dự phòng bảo hành công trình xây dựng trong năm như sau:

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	12.432.819.603	11.090.711.035
Tăng	23.597.419.000	12.849.000.000
Sử dụng	(10.412.229.339)	(10.898.104.170)
Hoàn nhập	(2.303.112.991)	(608.787.262)
Số dư cuối năm	<u>23.314.896.273</u>	<u>12.432.819.603</u>

17 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Biến động quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm như sau:

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	32.703.349.458	11.678.849.458
Tăng	18.004.000.000	25.024.500.000
Sử dụng	(47.709.009.776)	(4.000.000.000)
Số dư cuối năm	<u>2.998.339.682</u>	<u>32.703.349.458</u>

18 VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ VND	%	Vốn đã góp VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	<u>94.500.000.000</u>	<u>100</u>	<u>94.500.000.000</u>

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất số 4103005020 ngày 22 tháng 6 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 94.500 triệu đồng đã được góp đủ.

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UNICONS

Mẫu số B 09 – DN

19 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	94.500.000.000	89.996.634.545	164.812.563.156	705.921.863.750	1.055.231.061.451
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	360.119.784.462	360.119.784.462
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	398.501.490.195	(398.501.490.195)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.024.500.000)	(25.024.500.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	94.500.000.000	89.996.634.545	563.314.053.351	642.515.658.017	1.390.326.345.913
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	180.057.154.586	180.057.154.586
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	400.000.000.000	(400.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(18.004.000.000)	(18.004.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	94.500.000.000	89.996.634.545	963.314.053.351	404.568.812.603	1.552.379.500.499

(i) Công ty thực hiện trích quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền lần lượt là 400 tỷ đồng Việt Nam và 18.004 triệu đồng Việt Nam từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018 theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHCEĐ ngày 9 tháng 4 năm 2019.

20 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**(a) Ngoại tệ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản mục tiền đã bao gồm số ngoại tệ 607.464 Đô la Mỹ, tương đương 14.038.504.364 đồng Việt Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.126.451 Đô la Mỹ, tương đương 26.071.700.757 đồng Việt Nam).

(b) Cam kết thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 30.

21 DOANH THU THUẦN TỪ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng (*)	5.662.123.836.464	8.405.355.680.400
Doanh thu thuần từ cho thuê thiết bị	1.234.473.920	806.427.012
Doanh thu thuần khác	132.710.400	230.688.000
	<u>5.663.491.020.784</u>	<u>8.406.392.795.412</u>

(*) Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu thuần được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	4.256.582.718.682	7.900.847.096.539
Doanh thu thuần được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.405.541.117.782	504.508.583.861
	<u>5.662.123.836.464</u>	<u>8.405.355.680.400</u>
	2019 VND	2018 VND
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính	<u>12.231.379.238.902</u>	<u>14.231.595.659.362</u>

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2019 VND	2018 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.341.042.743.567	7.861.424.283.244
Dự phòng bảo hành công trình	23.597.419.000	12.849.000.000
	<u>5.364.640.162.567</u>	<u>7.874.273.283.244</u>

23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi	46.986.728.812	31.593.457.362
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	115.985.392	141.725.624
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	636.401.875	-
	<u>47.739.116.079</u>	<u>31.735.182.986</u>

24 CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2019 VND	2018 VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	8.058.386	47.693.899
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	207.302.010
	<u>8.058.386</u>	<u>254.995.909</u>

25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên	87.536.291.043	93.526.381.678
Chi phí công cụ dụng cụ văn phòng	3.439.826.903	7.580.900.163
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.310.820.990	3.427.642.827
Chi phí vận chuyển, nhiên liệu	1.928.264.793	2.232.689.484
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.313.665.820	14.808.558.352
Chi phí khác	14.390.505.894	16.435.587.888
	<u>124.919.375.443</u>	<u>138.011.760.392</u>

26 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2019 VND	2018 VND
Thu nhập khác		
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn thực tế phát sinh	5.376.746.860	38.136.851.724
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.303.112.991	608.787.262
Lãi thuần từ thanh lý TSCĐ	2.352.405.402	-
Khác	612.359.608	1.007.908.709
	<u>10.644.624.861</u>	<u>39.753.547.695</u>
Chi phí khác		
Chi phí bảo hành công trình	6.088.442.161	14.390.356.999
Khác	251.220.660	27.149.584
	<u>6.339.662.821</u>	<u>14.417.506.583</u>

27 THUẾ TNDN

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	225.967.502.507	450.923.979.965
Thuế tính ở thuế suất 20%	45.193.500.502	90.184.795.993
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	351.832.049	619.399.510
Dự phòng thiếu của năm trước	365.015.370	-
Chi phí thuế TNDN	<u>45.910.347.921</u>	<u>90.804.195.503</u>

Chi phí thuế TNDN cho giai đoạn được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

28 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong kỳ, nhưng không bao gồm giá mua hàng hóa liên quan tới hoạt động thương mại của Công ty. Chi tiết được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu	2.184.480.699.754	2.831.877.292.970
Chi phí nhân viên	593.338.966.613	1.133.999.972.650
Chi phí công cụ dụng cụ	126.952.762.927	152.405.223.933
Chi phí khấu hao TSCĐ	23.939.410.738	20.958.586.007
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.666.423.970.347	3.822.613.141.064
Chi phí khác	82.131.665.829	97.820.188.258
	<u>5.677.267.476.208</u>	<u>8.059.674.404.882</u>

29 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty được kiểm soát bởi Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons do chiếm 100% vốn điều lệ của Công ty.

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2019 VND	2018 VND
<i>i) Doanh thu từ cung cấp dịch vụ</i>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	635.760.398.260	1.281.204.270.031
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	<u>987.727.497</u>	<u>877.624.212</u>
<i>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</i>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	15.717.438.081	15.364.850.133
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	52.283.320.707	406.855.295.193
Công ty Cổ phần đầu tư Riland	<u>230.880.232.916</u>	<u>-</u>
<i>iii) Mua TSCĐ</i>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	<u>857.425.645</u>	<u>-</u>

29 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

	2019 VND	2018 VND
iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	10.385.883.000	11.114.845.707

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2019 VND	2018 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	264.012.053.673	592.075.405.967
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	11.384.747	771.362.473
	<u>264.023.438.420</u>	<u>592.846.768.440</u>
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	-	248.976.000
	<u>-</u>	<u>248.976.000</u>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 11)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	2.466.009.070	4.555.211.657
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	330.791.303	100.729.081.384
Công ty Cổ phần đầu tư Riland	61.524.081.766	-
	<u>64.320.882.139</u>	<u>105.284.293.041</u>

30 CÁC CAM KẾT**(a) Cam kết thuê hoạt động**

Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2019 VND	2018 VND
Dưới 1 năm	3.635.005.800	3.540.850.800
Từ 1 đến 5 năm	14.425.959.100	3.156.129.900
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>18.060.964.900</u>	<u>6.696.980.700</u>

30 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**(b) Cam kết khác**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang thực hiện các dịch vụ thư bảo lãnh để thực hiện các hợp đồng tại các ngân hàng như sau:

Tên ngân hàng	<u>Số dư bảo lãnh</u> VND
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM	908.407.810.172
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn	705.093.576.895
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM	132.486.463.928
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh TP.HCM	115.936.634.638
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM	27.529.913.358
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 3, TP.HCM	3.115.420.000
	<u>1.892.569.818.991</u>

31 SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu tương ứng đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính của năm nay.

Báo cáo tài chính đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 20 tháng 3 năm 2020.



Ngô Hồng Nguyên
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng




Lê Chí Trung
Tổng Giám đốc