

# Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

Báo cáo tài chính

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



# Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 28

# Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

## THÔNG TIN CHUNG

### 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 ("GCNĐKDN") số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và theo các GCNĐKKĐ điều chỉnh.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Tầng 5 - 6, 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

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

Ông Võ Thanh Liêm	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2020
Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2020
Ông Võ Hoàng Lâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2020
Ông Phạm Quân Lực	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2020
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	từ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2020
Ông Trần Quang Quân	Thành viên	từ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2020
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên	từ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2020

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2020
Ông Lê Chí Trung	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 10 năm 2020
Ông Trần Thế Phương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2020

### 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 Võ Hoàng Lâm	từ ngày 24 tháng 12 năm 2020
Ông Lê Chí Trung	đến ngày 23 tháng 12 năm 2020

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("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 GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban 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 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trong yếu tố 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 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 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 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 GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã 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 Giám đốc:

Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2021



Số tham chiếu: 60924548/22201473

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Hội đồng 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 8 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 28, 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 các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban 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 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 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 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như 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.

### **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 20 tháng 3 năm 2020.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2223-2018-004-1



Nguyễn Phan Anh Quốc  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2759-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.207.209.503.334</b>	<b>2.991.778.447.762</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>105.914.616.238</b>	<b>52.960.773.880</b>
111	1. Tiền		21.414.616.238	22.960.773.880
112	2. Các khoản tương đương tiền		84.500.000.000	30.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>481.950.000.000</b>	<b>635.440.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	481.950.000.000	635.440.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.991.606.910.791</b>	<b>1.779.144.820.663</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.905.409.448.850	1.688.807.049.614
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	91.845.393.828	55.090.872.969
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	34.345.129.330	35.246.898.080
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(39.993.061.217)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>540.017.944.819</b>	<b>440.891.377.149</b>
141	1. Hàng tồn kho		540.017.944.819	440.891.377.149
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>87.720.031.486</b>	<b>83.341.476.070</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ	16	87.720.031.486	83.341.476.070
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>124.141.091.744</b>	<b>173.911.644.409</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>86.062.757.915</b>	<b>106.623.794.076</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	75.248.797.867	95.058.298.389
222	Nguyên giá		191.114.435.106	189.988.560.106
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(115.865.637.239)	(94.930.261.717)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	10.813.960.048	11.565.495.687
228	Nguyên giá		16.436.458.758	16.436.458.758
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.622.498.710)	(4.870.963.071)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>154.812.000</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		154.812.000	-
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>37.923.521.829</b>	<b>67.287.850.333</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	29.924.909.586	67.287.850.333
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	7.998.612.243	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.331.350.595.078</b>	<b>3.165.690.092.171</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.647.814.128.125</b>	<b>1.613.310.591.672</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.647.327.378.125</b>	<b>1.613.310.591.672</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	983.399.227.240	1.008.983.985.808
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	96.912.260.136	48.575.664.171
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	19.095.323.415	19.858.172.296
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	504.512.907.010	498.509.326.256
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		5.225.813.097	1.784.152.990
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		2.443.376.565	9.286.054.196
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	18	23.544.978.995	23.314.896.273
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	12.193.491.667	2.998.339.682
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>486.750.000</b>	-
342	1. Dự phòng phải trả dài hạn	18	486.750.000	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.683.536.466.953</b>	<b>1.552.379.500.499</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20.1</b>	<b>1.683.536.466.953</b>	<b>1.552.379.500.499</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp		94.500.000.000	94.500.000.000
412	2. Vốn khác của chủ sở hữu		89.996.634.545	89.996.634.545
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		1.343.314.053.351	963.314.053.351
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		155.725.779.057	404.568.812.603
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		14.568.812.603	224.511.658.017
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		141.156.966.454	180.057.154.586
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.331.350.595.078</b>	<b>3.165.690.092.171</b>

Ngô Hồng Nguyên  
Người lập

Nguyễn Thị Thủy  
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	5.540.659.043.544	5.663.491.020.784
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(5.262.355.084.711)	(5.364.640.162.567)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		278.303.958.833	298.850.858.217
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	44.061.903.313	47.739.116.079
22	5. Chi phí tài chính		(256.874.382)	(8.058.386)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(146.306.477.041)	(124.919.375.443)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		175.802.510.723	221.662.540.467
31	8. Thu nhập khác	24	13.152.246.751	10.644.624.861
32	9. Chi phí khác	24	(9.737.051.200)	(6.339.662.821)
40	10. Lợi nhuận khác	24	3.415.195.551	4.304.962.040
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		179.217.706.274	225.967.502.507
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(46.059.352.063)	(45.910.347.921)
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	7.998.612.243	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		141.156.966.454	180.057.154.586



Ngô Hồng Nguyên  
Người lập



Nguyễn Thị Thủy  
Kế toán trưởng




Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2021



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>179.217.706.274</b>	<b>225.967.502.507</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	11, 12	21.686.911.161	23.939.410.738
03	Hoàn nhập dự phòng		57.676.001.706	21.294.306.009
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(55.864.321)	(636.401.875)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(43.827.825.377)	(49.339.134.214)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>214.696.929.443</b>	<b>221.225.683.165</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(262.302.837.442)	945.187.641.211
10	Tăng hàng tồn kho		(99.126.567.670)	(187.707.938.198)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		6.708.728.534	(829.452.284.868)
12	Giảm chi phí trả trước		37.362.940.747	33.426.849.517
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(45.088.600.747)	(69.451.281.033)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(804.848.015)	(47.709.009.776)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(148.554.255.150)</b>	<b>65.519.660.018</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.280.687.000)	(5.273.235.739)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	3.855.796.782
23	Tiền chi tiền gửi có kỳ hạn		(561.950.000.000)	(678.583.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi có kỳ hạn		715.440.000.000	558.801.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		49.296.956.058	37.755.020.649
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>201.506.269.058</b>	<b>(83.444.418.308)</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		52.952.013.908	(17.924.758.290)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		52.960.773.880	70.630.004.191
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.828.450	255.527.979
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	105.914.616.238	52.960.773.880



Ngô Hồng Nguyên  
Người lập



Nguyễn Thị Thủy  
Kế toán trưởng



Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 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 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 (“GCNĐKDN”) số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và theo các GCNĐKKĐ điều chỉnh.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là cung cấp dịch vụ xây dựng.

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Tầng 5 - 6, 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 667 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 825 người).

**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”) 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 các 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.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung.

**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 vào ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### 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, 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 Các khoản đầu tư

*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 khi 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.3 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:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Vật liệu xây dựng                   | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền;   |
| Chi phí xây dựng công trình dở dang | - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình. |

*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 nguyên vật liệu và chi phí các công trình dở dang 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.

#### 3.4 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 cần 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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)**

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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.

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

**3.7 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ 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 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.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

**3.8 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	6 - 25 năm
Máy móc thiết bị	2 - 8 năm
Phương tiện vận tải	6 - 7 năm
Thiết bị quản lý	2 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	50 năm
Phần mềm máy tính	2 - 3 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)**

**3.9 Chi phí trả trước**

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

**3.10 Các khoản phải trả và trích trước**

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

**3.11 Các khoản dự phòng**

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập mức 0,3% giá trị công trình.

**3.12 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; và
- ▶ giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán 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 hạch toán 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 hạch toán 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 thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, 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.

**3.14 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:

*Hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

*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 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 riêng 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 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 riêng.

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 và 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 các công ty con, 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.

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 con, 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 năm 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.

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 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

**3.16 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 có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

**4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

***Đại dịch Covid-19***

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính này.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	28.750.000	726.633.106
Tiền gửi ngân hàng	21.385.866.238	22.234.140.774
Các khoản tương đương tiền (*)	84.500.000.000	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.914.616.238</b>	<b>52.960.773.880</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 4,7%/năm đến 5,5%/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

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ sáu (6) tháng trở lên đến dưới một (1) năm, và hưởng lãi suất từ 6,4%/năm đến 8,2%/năm.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	1.495.948.944.146	1.424.794.995.941
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Masteri	-	171.474.464.204
- Các khách hàng khác	1.495.948.944.146	1.253.320.531.737
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	409.460.504.704	264.012.053.673
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.905.409.448.850</b>	<b>1.688.807.049.614</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(39.993.061.217)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.865.416.387.633</b>	<b>1.688.807.049.614</b>

(\*) Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	(39.993.061.217)	-
Số cuối năm	(39.993.061.217)	-

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các nhà cung cấp khác	91.845.393.828	55.090.872.969

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lãi dự thu	15.914.979.181	21.384.109.862
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	15.573.399.055	11.613.493.135
Ký quỹ, ký cược	2.132.847.000	2.234.847.000
Khác	723.904.094	14.448.083
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.345.129.330</b>	<b>35.246.898.080</b>



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. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	<u>540.017.944.819</u>	<u>440.891.377.149</u>

(\*) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách sạn Sea Stars Hạ Long	84.407.144.286	70.587.019.589
Dự án Sun Grand City Feria	74.987.815.212	-
Các công trình khác	<u>380.622.985.321</u>	<u>370.304.357.560</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>540.017.944.819</u></b>	<b><u>440.891.377.149</u></b>

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

B09-DN

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. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						VND
Số dư đầu năm	32.158.967.734	140.303.077.188	8.937.530.329	5.539.268.564	3.049.716.291	189.988.560.106
Mua mới trong năm	-	-	-	1.125.875.000	-	1.125.875.000
Số dư cuối năm	32.158.967.734	140.303.077.188	8.937.530.329	6.665.143.564	3.049.716.291	191.114.435.106
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số dư đầu năm	(11.590.178.746)	(70.261.892.060)	(4.866.699.608)	(5.161.775.012)	(3.049.716.291)	(94.930.261.717)
Khấu hao trong năm	(972.437.388)	(18.278.604.233)	(1.142.550.660)	(541.783.241)	-	(20.935.375.522)
Số dư cuối năm	(12.562.616.134)	(88.540.496.293)	(6.009.250.268)	(5.703.558.253)	(3.049.716.291)	(115.865.637.239)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	20.568.788.988	70.041.185.128	4.070.830.721	377.493.552	-	95.058.298.389
Số dư cuối năm	19.596.351.600	51.762.580.895	2.928.280.061	961.585.311	-	75.248.797.867

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư đầu năm và số cuối năm	13.342.681.128	3.093.777.630	16.436.458.758
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số dư đầu năm	(2.513.280.674)	(2.357.682.397)	(4.870.963.071)
Hao mòn trong năm	(266.843.664)	(484.691.975)	(751.535.639)
Số dư cuối năm	(2.780.124.338)	(2.842.374.372)	(5.622.498.710)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	10.829.400.454	736.095.233	11.565.495.687
Số cuối năm	10.562.556.790	251.403.258	10.813.960.048

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho công trình	29.924.909.586	65.913.217.037
Khác	-	1.374.633.296
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.924.909.586</b>	<b>67.287.850.333</b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bên khác	974.922.018.636	1.006.517.976.738
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	8.477.208.604	2.466.009.070
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>983.399.227.240</b>	<b>1.008.983.985.808</b>

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. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần VinHomes	52.926.365.384	-
Công ty TNHH Xây Dựng Công Nghiệp Olympia	21.496.555.031	-
Công ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng Phú Quốc	-	35.000.000.000
Các khách hàng khác	<u>22.489.339.721</u>	<u>13.575.664.171</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>96.912.260.136</u></b>	<b><u>48.575.664.171</u></b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.367.959.560	46.059.352.063	(45.088.600.747)	18.338.710.876
Thuế thu nhập cá nhân	2.490.212.736	30.941.188.044	(32.674.788.241)	756.612.539
Khác	-	163.937.952	(163.937.952)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.858.172.296</u></b>	<b><u>77.164.478.059</u></b>	<b><u>(77.927.326.940)</u></b>	<b><u>19.095.323.415</u></b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	<u>83.341.476.070</u>	<u>41.338.949.311</u>	<u>(45.717.504.727)</u>	<u>87.720.031.486</u>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công trình	503.426.279.690	498.419.188.146
Khác	<u>1.086.627.320</u>	<u>90.138.110</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>504.512.907.010</u></b>	<b><u>498.509.326.256</u></b>

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. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo hành công trình xây dựng	<u>23.544.978.995</u>	<u>23.314.896.273</u>
<b>Dài hạn</b>		
Trợ cấp thôi việc	<u>486.750.000</u>	<u>-</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	23.314.896.273	12.432.819.603
Tăng trong năm	19.522.146.218	23.597.419.000
Sử dụng	(17.215.487.165)	(10.412.229.339)
Hoàn nhập	<u>(2.076.576.331)</u>	<u>(2.303.112.991)</u>
Số dư cuối năm	<u>23.544.978.995</u>	<u>23.314.896.273</u>

**19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	2.998.339.682	32.703.349.458
Trích lập trong năm (Thuyết minh số 20.1)	10.000.000.000	18.004.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(804.848.015)</u>	<u>(47.709.009.776)</u>
Số cuối kỳ	<u>12.193.491.667</u>	<u>2.998.339.682</u>



## Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

B09-DN

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn điều lệ đã góp	Vốn khác của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số dư đầu năm	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
Quý đầu tư phát triển	-	-	400.000.000.000	(400.000.000.000)	-
Quý khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(18.004.000.000)	(18.004.000.000)
Số dư cuối năm	94.500.000.000	89.996.634.545	963.314.053.351	404.568.812.603	1.552.379.500.499
<b>Năm nay</b>					
Số dư đầu năm	94.500.000.000	89.996.634.545	963.314.053.351	404.568.812.603	1.552.379.500.499
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	141.156.966.454	141.156.966.454
Quý đầu tư phát triển	-	-	380.000.000.000	(380.000.000.000)	-
Quý khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số dư cuối năm	94.500.000.000	89.996.634.545	1.343.314.053.351	155.725.779.057	1.683.536.466.953

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Theo GCNĐKDN		Vốn điều lệ đã góp (VND)
	Vốn điều lệ (VND)	% sở hữu	
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	94.500.000.000	100	94.500.000.000

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng (*)	5.538.560.279.951	5.662.123.836.464
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	2.005.710.793	1.234.473.920
Khác	93.052.800	132.710.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.540.659.043.544</b>	<b>5.663.491.020.784</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	4.291.876.151.031	5.027.730.622.524
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	1.248.782.892.513	635.760.398.260

(\*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	5.215.669.600.681	4.256.582.718.682
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	322.890.679.270	1.405.541.117.782
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.538.560.279.951</b>	<b>5.662.123.836.464</b>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	43.827.825.377	46.986.728.812
Lãi chênh lệch tỷ giá	234.077.936	752.387.267
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.061.903.313</b>	<b>47.739.116.079</b>

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. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.242.832.938.493	5.341.042.743.567
Dự phòng bảo hành công trình	19.522.146.218	23.597.419.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.262.355.084.711</u></b>	<b><u>5.364.640.162.567</u></b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	72.338.876.537	87.536.291.043
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	39.993.061.217	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	19.242.909.630	16.241.930.613
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.997.605.366	3.310.820.990
Chi phí khác	11.734.024.291	17.830.332.797
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>146.306.477.041</u></b>	<b><u>124.919.375.443</u></b>

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>13.152.246.751</b>	<b>10.644.624.861</b>
Hoàn thuế giá trị gia tăng	6.319.061.882	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	4.532.572.640	5.376.746.860
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	2.076.576.331	2.303.112.991
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	2.352.405.402
Khác	224.035.898	612.359.608
<b>Chi phí khác</b>	<b>(9.737.051.200)</b>	<b>(6.339.662.821)</b>
Chi phí bảo hành công trình	(9.413.886.202)	(6.088.442.161)
Khác	(323.164.998)	(251.220.660)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>3.415.195.551</u></b>	<b><u>4.304.962.040</u></b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.741.574.429.104	2.666.423.970.347
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.183.681.307.702	2.184.480.699.754
Chi phí nhân viên	378.010.749.426	593.338.966.613
Chi phí công cụ, dụng cụ	89.615.738.417	126.952.762.927
Chi phí khấu hao và hao mòn	21.686.911.161	23.939.410.738
Chi phí khác	93.218.993.612	82.131.665.829
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.507.788.129.422</u></b>	<b><u>5.677.267.476.208</u></b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận 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**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	44.040.671.926	45.910.347.921
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.018.680.137	-
	<b>46.059.352.063</b>	<b>45.910.347.921</b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.998.612.243)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.060.739.820</u></b>	<b><u>45.910.347.921</u></b>

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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>179.217.706.274</u></b>	<b><u>225.967.502.507</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	35.843.541.255	45.193.500.502
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.018.680.137	365.015.370
Chi phí không được trừ	198.518.428	351.832.049
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>38.060.739.820</u></b>	<b><u>45.910.347.921</u></b>



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 (tiếp theo)**

**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 thu nhập 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.

**26.3 Thuế TNDN hiện hành**

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	7.998.612.243	-	7.998.612.243	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>7.998.612.243</b>	<b>-</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>7.998.612.243</b>	<b>-</b>

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.248.782.892.513	635.760.398.260
		Mua hàng hóa và dịch vụ	18.139.380.322	15.717.438.081
		Mua tài sản cố định	-	857.425.645



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 (tiếp theo)**

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>					
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	409.460.504.704	264.012.053.673	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	8.477.208.604	2.466.009.070	

**28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

			VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Đến 1 năm	2.632.921.200	3.635.005.800		
Từ 1 đến 5 năm	7.459.943.400	14.425.959.100		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.092.864.600</b>	<b>18.060.964.900</b>		

**29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu 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.



Ngô Hồng Nguyên  
Người lập



Nguyễn Thị Thủy  
Kế toán trưởng




Võ Hoàng Lâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2021