

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 40
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 40

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/08/2003 của Bộ Xây Dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103002982 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười ba ngày 13 tháng 06 năm 2018.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) ngày 14 tháng 05 năm 2009 với mã cổ phiếu là VCI.

Trụ sở chính của Công ty tại: D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021)
Ông: Dương Văn Mậu	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021)
Ông: Nguyễn Minh Thắng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021)
Ông: Hoàng Thiệu Bảo	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021)
Ông: Đỗ Lê Tân	Thành viên	
Ông: Hoàng Văn Trinh	Thành viên	
Ông: Nguyễn Hữu Tới	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021)
Ông: Nguyễn Xuân Đông	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Hoàng Văn Trinh	Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban	
Ông: Chu Quang Minh	Thành viên	
Bà: Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021)
Bà: Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021)

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, 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, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Trình  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2022



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 được lập ngày 23 tháng 02 năm 2022, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 Cổ phần Xây dựng Số 1 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 Chuẩn mực kế toán, 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 Cổ phần Xây dựng Số 1 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 05 tháng 02 năm 2021.



**Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC**

**Cát Thị Hà**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2018-002-1

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2022

**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2018-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>769.560.018.908</b>	<b>806.720.052.875</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	12.134.581.417	8.030.401.415
111	1. Tiền		12.134.581.417	8.030.401.415
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.650.000.000	1.350.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.650.000.000	1.350.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		484.745.465.121	560.384.294.675
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	437.041.801.060	558.472.688.509
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	11.206.038.357	11.454.419.807
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	152.634.979.621	116.148.497.154
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(116.137.353.917)	(125.691.310.795)
140	IV. Hàng tồn kho	09	270.750.774.446	236.955.356.785
141	1. Hàng tồn kho		270.750.774.446	236.955.356.785
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		279.197.924	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	279.197.924	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>64.730.687.868</b>	<b>59.019.592.714</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		50.000.000	50.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	50.000.000	50.000.000
220	II. Tài sản cố định		13.386.332.557	4.892.032.237
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	13.386.332.557	4.892.032.237
222	- Nguyên giá		59.596.555.951	48.927.347.810
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.210.223.394)	(44.035.315.573)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	48.932.675.212	50.375.809.528
231	- Nguyên giá		114.483.130.217	114.483.130.217
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(65.550.455.005)	(64.107.320.689)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	1.352.675.429	1.352.675.429
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.352.675.429	1.352.675.429
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	105.305.171	147.200.410
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		200.000.000	200.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(94.694.829)	(52.799.590)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		903.699.499	2.201.875.110
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	903.699.499	2.201.875.110
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>834.290.706.776</b>	<b>865.739.645.589</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		588.331.491.803	626.713.928.450
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		587.944.251.803	626.473.928.450
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	196.260.526.428	248.873.111.392
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	25.998.406.880	4.965.854.286
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.775.507.218	35.298.242.828
314	4. Phải trả người lao động		40.363.511.355	18.998.545.515
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	12.903.443.868	16.209.663.938
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	177.758.969.397	163.614.587.816
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	116.425.196.712	134.706.232.730
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.458.689.945	3.807.689.945
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		387.240.000	240.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	387.240.000	240.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		245.959.214.973	239.025.717.139
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	245.959.214.973	239.025.717.139
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	120.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		120.000.000.000	120.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		86.000.164	86.000.164
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		70.020.770.628	70.020.770.628
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		55.852.444.181	48.918.946.347
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		48.918.946.347	39.271.272.605
421b	LNST chưa phân phối năm nay		6.933.497.834	9.647.673.742
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<u>834.290.706.776</u>	<u>865.739.645.589</u>

Người lập biểu

Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2022

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trinh



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	307.821.852.487	388.951.234.062
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		307.821.852.487	388.951.234.062
11	4. Giá vốn hàng bán	23	289.977.594.057	381.071.166.786
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.844.258.430	7.880.067.276
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	6.513.197.992	1.825.754.666
22	7. Chi phí tài chính	25	12.441.513.707	13.341.755.774
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		12.399.547.822	13.341.871.617
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.792.351.102	49.883.195.524
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.123.591.613	(53.519.129.356)
31	11. Thu nhập khác	27	1.334.806.277	67.719.227.728
32	12. Chi phí khác	28	1.302.684.412	1.574.404.956
40	13. Lợi nhuận khác		32.121.865	66.144.822.772
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.155.713.478	12.625.693.416
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	2.222.215.644	2.978.019.674
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>6.933.497.834</u>	<u>9.647.673.742</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	<u>578</u>	<u>804</u>

Người lập biểu

Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2022



Hoàng Văn Trình

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		9.155.713.478	12.625.693.416
	2. Điều chỉnh cho các khoản		119.030.974	(18.918.047.088)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.618.042.137	4.829.230.987
03	- Các khoản dự phòng		(9.512.061.639)	29.613.914.830
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		70.572	62.239
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.386.567.918)	(66.703.126.761)
06	- Chi phí lãi vay		12.399.547.822	13.341.871.617
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9.274.744.452	(6.292.353.672)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		91.291.455.288	(2.779.204.084)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(44.464.625.802)	78.397.218.712
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(24.573.027.579)	(103.025.496.984)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.018.977.687	(697.203.333)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(9.199.532.611)	(13.228.235.984)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(601.603.905)	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.667.975.600
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(349.000.000)	(112.945.831)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		22.397.387.530	(46.070.245.576)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	65.810.842.475
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(300.000.000)	-
26	3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	3.942.520.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		287.899.062	1.825.502.061
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(12.100.938)	71.578.864.536

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		217.806.468.919	232.773.832.298
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(236.087.504.937)	(256.077.611.483)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(18.281.036.018)	(23.303.779.185)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.104.250.574	2.204.839.775
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		8.030.401.415	5.825.623.879
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(70.572)	(62.239)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	12.134.581.417	8.030.401.415

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thụy Phương

Nguyễn Văn Hà



Hoàng Văn Trình



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/08/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103002982 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười ba ngày 13 tháng 06 năm 2018.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) ngày 14 tháng 05 năm 2009 với mã cổ phiếu là VCI.

Trụ sở chính của Công ty tại: D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 120.000.000.000 đồng; tương đương 12.000.000 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 131 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2021 là: 151 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng các công trình hạ tầng: Giao thông thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án;
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng cầu, đường;
- Đo đạc, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;
- Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê;
- Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí;
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi; vận chuyển, xếp dỡ hàng hóa;
- Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng, giàn giáo cốp pha;
- Kinh doanh tài chính.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Do ảnh hưởng từ dịch bệnh COVID-19 cũng như các biện pháp giãn cách xã hội phục vụ công tác chống dịch của Chính phủ, trong năm 2021, nhiều công trình xây dựng của Công ty bị tạm gián đoạn, tạm dừng. Do đó, Doanh thu năm 2021 của Công ty đạt 307,82 tỷ đồng, giảm 21% so với năm 2020. Tuy nhiên do hiệu quả tiết kiệm chi phí, tích cực đơn đốc thu hồi công nợ tồn đọng, đồng thời hoàn nhập dự phòng trong năm nên mặc dù doanh thu giảm nhưng lợi nhuận trước thuế tăng 1,2% so với năm trước.



## 2.5. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

## 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn, hoặc ước tính tổn thất.

## 2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 06 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm

## 2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45 năm
--------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

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

## 2.11. Thuê hoạt động

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

## 2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 3 năm.



- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 3 năm.

#### 2.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 2.14. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

#### 2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### 2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.17. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- Quỹ đầu tư 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 và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.18. Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê các diện tích thương mại tại các dự án của Công ty, được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

### *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 được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.



#### 2.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

#### 2.20. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### 2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

#### 2.22. Lãi trên cổ phiếu

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

#### 2.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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;
- 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 nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

#### 2.24. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

### 3. TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	166.835.513	265.500.856
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.967.745.904	7.764.900.559
	<b>12.134.581.417</b>	<b>8.030.401.415</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.650.000.000	-	1.350.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.650.000.000	-	1.350.000.000	-
	<b>1.650.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.350.000.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2021, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 18 tháng - lãi suất 7,3%/năm theo Hợp đồng tiền gửi số 01/2019/HĐTG-VINACONEX1 ngày 13/09/2019 và tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng - lãi suất 4,8% theo Hợp đồng tiền gửi số 01/2021/43746/HĐTG ngày 12/08/2021 đều tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy.

#### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Việt Nam	200.000.000	(94.694.829)	200.000.000	(52.799.590)
	<b>200.000.000</b>	<b>(94.694.829)</b>	<b>200.000.000</b>	<b>(52.799.590)</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Đầu tư vào đơn vị khác:** Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Việt Nam	Hà Nội	1,33%	1,33%	Kinh doanh thương mại



## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	81.983.023.749	(18.120.114.186)	159.853.738.249	(30.973.582.670)
- Công ty Cổ phần IDG Việt Nam	72.233.363.289	(18.966.212.559)	103.608.896.398	(28.275.971.829)
- Công ty Cổ phần Du lịch Tân Sáng	10.555.868.000	-	20.362.691.933	-
- Công ty Cổ phần Lộc Ninh	9.036.239.820	-	10.036.239.820	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	36.542.078.785	-	37.240.208.840	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	19.208.943.492	-	10.097.764.187	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam	70.840.542.835	-	73.155.741.662	-
- Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	17.070.599.667	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô	10.547.703.617	(7.321.027.584)	7.646.395.502	(5.197.535.616)
- Bệnh viện Nội Tiết	7.013.433.348	-	7.061.153.872	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Thắng	6.360.512.814	(2.587.795.709)	6.360.512.814	(2.587.795.709)
- Công ty Cổ phần Vimeco	6.704.899.472	-	6.709.808.338	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	52.938.271.322	(4.260.171.975)	53.644.441.055	(4.260.171.975)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	36.006.320.850	(17.728.307.959)	62.695.095.839	(22.988.147.956)
	<b>437.041.801.060</b>	<b>(68.983.629.972)</b>	<b>558.472.688.509</b>	<b>(94.283.205.755)</b>
<b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>95.764.679.974</b>	<b>-</b>	<b>81.014.188.000</b>	<b>-</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)</i>				

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220	(1.801.291.220)	1.801.291.220	(1.801.291.220)
- Công ty TNHH Nội thất Gia Vượng	1.173.589.661	-	179.434.719	-
- Lê Xuân Thành	1.469.170.000	-	-	-
- Nguyễn Quang	768.775.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Sơn xây dựng PT - Hà Nội	-	-	1.634.212.226	-
- Các khoản trả trước người bán khác	5.993.212.476	(3.617.307.911)	7.839.481.642	-
	<b>11.206.038.357</b>	<b>(5.418.599.131)</b>	<b>11.454.419.807</b>	<b>(1.801.291.220)</b>

## 7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng cho các tổ đội thi công (*)	127.205.075.339	(41.735.124.814)	106.211.075.089	(29.606.813.820)
- Tạm ứng cho cá nhân phục vụ hoạt động kinh doanh	18.068.062.507	-	2.263.899.207	-
- Ký cược, ký quỹ	2.158.808.144	-	2.392.516.507	-
- Phải thu khác	564.889.118	-	642.861.838	-
- Phải thu Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Lãi chậm trả	4.638.144.513	-	4.638.144.513	-
	<b>152.634.979.621</b>	<b>(41.735.124.814)</b>	<b>116.148.497.154</b>	<b>(29.606.813.820)</b>

## b) Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ	50.000.000	-	50.000.000	-
	<b>50.000.000</b>	<b>-</b>	<b>50.000.000</b>	<b>-</b>

## c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

	<b>5.009.991.776</b>	<b>-</b>	<b>5.009.991.776</b>	<b>-</b>
--	----------------------	----------	----------------------	----------

## 8. NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	<i>111.192.716.997</i>	<i>42.209.087.025</i>	<i>133.221.111.177</i>	<i>38.937.905.422</i>
- Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	27.188.245.455	9.068.131.269	46.110.930.151	15.137.347.481
- Công ty Cổ phần IDG Việt Nam	25.719.259.589	6.753.047.030	43.623.067.469	15.347.095.640
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô	10.547.703.617	3.226.676.033	6.474.475.652	1.276.940.036
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	4.260.171.975	-	4.260.171.975	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	18.346.930.669	18.346.930.669		
- Các đối tượng khác	25.130.405.692	4.814.302.024	32.752.465.930	7.176.522.265
+ <i>Trả trước cho người bán</i>	<i>6.509.425.446</i>	<i>1.090.826.315</i>	<i>7.012.874.942</i>	<i>5.211.583.722</i>
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220	-	1.801.291.220	-
- Các đối tượng khác	4.708.134.226	1.090.826.315	5.211.583.722	5.211.583.722



+ <i>Phải thu khác</i>	41.735.124.814	-	29.606.813.820	-
- Đội xây dựng số 5	4.658.371.999	-	4.658.371.999	-
- Đội xây dựng số 2	5.233.103.868	-	3.885.563.417	-
- Đội xây dựng số 7	4.585.698.571	-	3.275.498.980	-
- Đội xây dựng số 10	3.120.355.148	-	3.120.355.148	-
- Ban chủ nhiệm số 18	2.908.374.552	-	2.908.374.552	-
- Ban chủ nhiệm số 23	2.909.271.790	-	2.909.271.790	-
- Các đối tượng khác	18.319.948.886	-	8.849.377.934	-
	<b>159.437.267.257</b>	<b>43.299.913.340</b>	<b>169.840.799.939</b>	<b>44.149.489.144</b>

## 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	270.750.774.446	-	236.955.356.785	-
	<b>270.750.774.446</b>	<b>-</b>	<b>236.955.356.785</b>	<b>-</b>

### Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>	<i>122.032.088.546</i>	<i>-</i>	<i>126.010.476.444</i>	<i>-</i>
Dự án Tòa chung cư C1 (quỹ đất 20%) tại 289A Khuất Duy Tiến (*)	122.032.088.546	-	126.010.476.444	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i>	<i>148.718.685.900</i>	<i>-</i>	<i>110.944.880.341</i>	<i>-</i>
Công trình 62 Căn biệt thự lô E, K - phân khu A, Khu đô thị Nam Cường	41.094.116.873	-	-	-
Công trình Khu đô thị Flamingo - Cát Bà	16.572.273.925	-	23.125.609.372	-
Công trình Khu đô thị Cái Giá - Cát Bà	2.279.090.087	-	323.338.029	-
Công trình Tổ hợp khách sạn Sao Ánh Dương	8.075.440.885	-	8.075.440.885	-
Công trình Sao Ánh Dương 2	10.686.267.340	-	10.021.232.557	-
Các công trình khác	70.011.496.790	-	69.399.259.498	-
	<b>270.750.774.446</b>	<b>-</b>	<b>236.955.356.785</b>	<b>-</b>

(\*) Dự án Tòa chung cư C1 (quỹ đất 20%) nằm trong diện tích của dự án Vinaconex 1 tại 289A Khuất Duy Tiến do Công ty làm chủ đầu tư, thực hiện theo đơn đặt hàng của UBND Thành phố Hà Nội, thông tin chi tiết như sau:

- Tổng mức đầu tư của dự án đã được thẩm định theo Văn bản số 2310/SXD-KHTH ngày 31/03/2016 của Sở Xây dựng Hà Nội là 150.655.509.000 đồng (đã bao gồm VAT);
- Nguồn vốn thực hiện: Sử dụng vốn tự có và vốn vay;
- Quy mô dự án bao gồm 22 tầng nổi, 2 tầng hầm, 1 tầng tum và 2 tầng kỹ thuật, chia thành 74 căn hộ và 3 tầng thương mại. Sau khi hoàn thành, phần diện tích còn lại sau khi bàn giao 74 căn hộ và phần diện tích chung tương ứng với 74 căn hộ này cho UBND Thành phố Hà Nội sẽ thuộc về Công ty. Ngoài ra, Công ty được hưởng 10% giá trị thu được khi UBND Thành phố Hà Nội bán được căn hộ;
- Ngày 31/03/2021, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để đưa dự án vào sử dụng. Đến ngày 31/12/2021, UBND Thành phố Hà Nội đang mở bán các căn hộ trên nhưng chưa tìm được người mua. Đồng thời, Công ty đang thực hiện quyết toán Dự án này.

#### 10. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Trụ sở Văn phòng làm việc Vinaconex 1 - Giai đoạn 2 (*)	1.352.675.429	1.352.675.429	1.352.675.429	1.352.675.429
	<b>1.352.675.429</b>	<b>1.352.675.429</b>	<b>1.352.675.429</b>	<b>1.352.675.429</b>

(\*) Dự án Trụ sở Văn phòng làm việc Vinaconex 1 - Giai đoạn 2 tại địa chỉ D9 Khuất Duy Tiến với các thông tin như sau:

- + Mục đích thực hiện: Xây dựng tòa nhà làm việc kết hợp văn phòng cho thuê.
- + Quy mô dự án: Dự kiến xây dựng 1 khối nhà 15 tầng và 1 khối nhà 18 tầng cùng 2 tầng hầm. Tổng mức đầu tư dự kiến là 555,9 tỷ đồng.
- + Ngày 27/01/2021 Công ty đã ký với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam thỏa thuận hợp tác liên quan đến dự án này. Thông tin chi tiết về thỏa thuận được trình bày tại Thuyết minh số 19.
- + Hiện trạng dự án: Tại ngày 31/12/2021, Dự án đã phát sinh các chi phí liên quan đến hoạt động lập kế hoạch dự án. Công ty đang thực hiện điều chỉnh phương án đầu tư Dự án và xin ý kiến các cơ quan chức năng liên quan đến Dự án này.



## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	7.606.448.573	36.693.264.365	4.068.188.725	559.446.147	48.927.347.810
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	10.669.208.141	-	-	-	10.669.208.141
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.275.656.714</b>	<b>36.693.264.365</b>	<b>4.068.188.725</b>	<b>559.446.147</b>	<b>59.596.555.951</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	5.203.064.593	34.309.995.005	3.972.698.720	549.557.255	44.035.315.573
- Khấu hao trong năm	584.481.651	1.485.047.273	95.490.005	9.888.892	2.174.907.821
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.787.546.244</b>	<b>35.795.042.278</b>	<b>4.068.188.725</b>	<b>559.446.147</b>	<b>46.210.223.394</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	2.403.383.980	2.383.269.360	95.490.005	9.888.892	4.892.032.237
Tại ngày cuối năm	12.488.110.470	898.222.087	-	-	13.386.332.557

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.958.664.126 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 38.326.681.966 đồng.

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	114.483.130.217	114.483.130.217
Số dư cuối năm	114.483.130.217	114.483.130.217
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	64.107.320.689	64.107.320.689
- Khấu hao trong năm	1.443.134.316	1.443.134.316
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>65.550.455.005</b>	<b>65.550.455.005</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	50.375.809.528	50.375.809.528
Tại ngày cuối năm	48.932.675.212	48.932.675.212

(\*) Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, Hà Nội; giá trị của Tầng hầm và khu nhà D, E tại Dự án Vinaconex 1 tại số 289A đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Giá trị này có thể thay đổi tăng hoặc giảm sau quyết toán.

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 47.797.908.836 đồng.
- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 52.063.789.385 đồng.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	279.197.924	-
	<u>279.197.924</u>	<u>-</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí cài tạo kho Phú Minh	846.466.038	1.528.940.404
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	41.256.108	616.360.767
- Các khoản khác	15.977.353	56.573.939
	<u>903.699.499</u>	<u>2.201.875.110</u>



14. VAY NGẮN HẠN

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- <i>Vay ngắn hạn</i>	134.706.232.730	134.706.232.730	217.806.468.919	236.087.504.937	116.425.196.712	116.425.196.712
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	83.307.284.251	83.307.284.251	149.142.978.107	147.372.493.348	85.077.769.010	85.077.769.010
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (2)	15.986.155.942	15.986.155.942	64.463.490.812	52.102.219.052	28.347.427.702	28.347.427.702
+ Quỹ Đầu tư Phát triển Thành phố Hà Nội	35.412.792.537	35.412.792.537	-	35.412.792.537	-	-
+ Các khoản vay cá nhân (3)	-	-	4.200.000.000	1.200.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
	<b>134.706.232.730</b>	<b>134.706.232.730</b>	<b>217.806.468.919</b>	<b>236.087.504.937</b>	<b>116.425.196.712</b>	<b>116.425.196.712</b>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2021/43746/HĐTD ngày 30/09/2021 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 87.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay, bảo lãnh thanh toán, mở L/C: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
- + Thời hạn vay: Theo từng khế ước;
- + Lãi suất cho vay: Theo từng khế ước;
- + Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 12;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 85.077.769.010 đồng.

(2) Hợp đồng tín dụng số 2021/HĐCHMTD/VPB-VINACONEX1 ngày 14/05/2021 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay, bảo lãnh thanh toán, mở L/C: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
- + Thời hạn vay: Theo từng khế ước;
- + Lãi suất cho vay: Theo từng khế ước;
- + Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 12;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 28.347.427.702 đồng.

14. VAY NGẮN HẠN

- (3) Các hợp đồng vay cá nhân bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Trả nợ khoản vay đầu tư dự án Tòa chung cư C1;
  - + Thời hạn vay: 9 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 8,5%/năm;
  - + Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 3.000.000.000 đồng.



**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	13.349.588.632	13.349.588.632	73.347.828.632	73.347.828.632
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	12.842.261.629	12.842.261.629	19.742.219.147	19.742.219.147
- Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	6.416.397.927	6.416.397.927	6.416.397.927	6.416.397.927
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.677.404.698	7.677.404.698	3.041.263.831	3.041.263.831
- Công ty TNHH Kinh doanh và Chế biến Lâm Sản Hải Hùng	7.864.273.423	7.864.273.423	5.996.956.025	5.996.956.025
- Công ty TNHH Việt Đức	8.787.211.108	8.787.211.108	1.467.256.158	1.467.256.158
- Công ty Cổ phần sản xuất Dịch vụ và Thương mại Phát Linh	7.096.858.395	7.096.858.395	-	-
- Công ty Cổ phần Nhật Nam	4.928.582.968	4.928.582.968	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Tư vấn Đầu tư Hoàng Gia	4.640.009.995	4.640.009.995	4.100.093.841	4.100.093.841
- Công ty Cổ phần Vimeco	4.400.376.527	4.400.376.527	5.147.518.293	5.147.518.293
- Phải trả các đối tượng khác	118.257.561.126	118.257.561.126	129.613.577.538	129.613.577.538
	<b>196.260.526.428</b>	<b>196.260.526.428</b>	<b>248.873.111.392</b>	<b>248.873.111.392</b>
<b>b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	13.349.588.632	13.349.588.632	73.347.828.632	73.347.828.632
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	12.842.261.629	12.842.261.629	14.517.105.447	14.517.105.447
- Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	6.416.397.927	6.416.397.927	6.416.397.927	6.416.397.927
- Phải trả các đối tượng khác	79.003.368.811	79.003.368.811	105.149.535.293	105.149.535.293
	<b>111.611.616.999</b>	<b>111.611.616.999</b>	<b>199.430.867.299</b>	<b>199.430.867.299</b>
<b>c) Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>12.103.748.880</b>	<b>12.103.748.880</b>	<b>8.214.749.779</b>	<b>8.214.749.779</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Ban Quản lý dự án Quận Thanh Xuân	4.602.879.226	4.602.879.226
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Công nghệ Thành Công (*)	21.129.082.432	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	266.445.222	362.975.060
	<u>25.998.406.880</u>	<u>4.965.854.286</u>

(\*) Tạm ứng xây dựng công trình Nhà xưởng CN5 theo Hợp đồng 062021/HDKTCN TC-VC1 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 và Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Công nghệ Thành Công.



**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	đầu năm	đầu năm	trong năm	trong năm	cuối năm	cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	13.478.050.114	4.130.474.769	14.572.126.319	-	3.036.398.564
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.756.930.407	2.222.215.644	601.603.905	-	5.377.542.146
- Thuế thu nhập cá nhân	-	497.624.013	146.726.126	366.317.656	-	278.032.483
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	17.565.638.294	1.267.924.803	12.750.029.072	-	6.083.534.025
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	<b>35.298.242.828</b>	<b>7.770.341.342</b>	<b>28.293.076.952</b>	-	<b>14.775.507.218</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	3.184.080.263	656.832.688
- Trích trước chi phí cho dự án Hệ thống cấp nước thị xã Gia Nghĩa - Đắc Nông	-	2.087.836.440
- Công trình Khu đô thị Flamingo - Cát Bà	3.329.401.006	-
- Công trình Khu đô thị Cái Giá - Cát Bà	4.359.990.773	-
- Trích trước chi phí cho các dự án khác	2.029.971.826	13.464.994.810
	<b>12.903.443.868</b>	<b>16.209.663.938</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	776.301.421	849.634.300
- Bảo hiểm xã hội	119.943.790	70.686.423
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	50.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.008.895.685	1.008.895.685
- Phải trả các đội thi công	67.712.216.181	72.548.090.463
- Phải trả kinh phí bảo trì	9.005.674.213	10.134.562.650
- Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Ứng trước theo thỏa thuận hợp tác (*)	33.000.000.000	-
- Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Khoản hỗ trợ vốn hoạt động	35.973.654.437	50.084.233.420
- Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - lãi vay	198.416.995	458.416.995
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	29.963.866.675	28.410.067.880
	<b>177.758.969.397</b>	<b>163.614.587.816</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	147.240.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	240.000.000	240.000.000
	<b>387.240.000</b>	<b>240.000.000</b>
<b>c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)	<b>69.172.071.432</b>	<b>50.542.650.415</b>



(\*): Thỏa thuận hợp tác số 052/2021/TTHT/VCG-VC1 ngày 27/01/2021 với các nội dung chính gồm:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: Thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại lô D9, đường Khuất Duy Tiến, Hà
- Nội dung thỏa thuận: Khi ký thỏa thuận, Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VCG) sẽ ứng trước cho Công ty số tiền 33 tỷ đồng. Số tiền ứng trước sẽ tính lãi suất 9%/năm kể từ ngày nhận tới ngày hai bên lựa chọn một trong hai phương án đầu tư. Theo đó, sau 12 tháng kể từ ngày Công ty nhận được tiền ứng trước theo thỏa thuận này hoặc sớm hơn khi dự án D9 Khuất Duy Tiến có thể triển khai, VCG có quyền xem xét và quyết định việc lựa chọn một trong hai phương án sau:
  - + Phương án 1: VCG quyết định tiếp tục hợp tác triển khai dự án. Các bên sẽ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức thay cho thỏa thuận này. Tiền ứng trước và lãi phát sinh đến thời điểm đó sẽ được chuyển thành vốn góp hợp tác đầu tư của VCG tại dự án.
  - + Phương án 2: VCG quyết định rút khỏi dự án. Công ty có nghĩa vụ hoàn trả khoản ứng trước và lãi phát sinh tương ứng cho VCG.
- Tình hình của thỏa thuận tại ngày 31/12/2021: Công ty vẫn đang tiếp tục thực hoàn thiện các thủ tục để xin cấp phép cho dự án D9 Khuất Duy Tiến.

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	120.000.000.000	70.020.770.628	86.000.164	39.271.272.605	229.378.043.397
Lãi trong năm trước	-	-	-	9.647.673.742	9.647.673.742
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>70.020.770.628</b>	<b>86.000.164</b>	<b>48.918.946.347</b>	<b>239.025.717.139</b>
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000	70.020.770.628	86.000.164	48.918.946.347	239.025.717.139
Lãi trong năm nay	-	-	-	6.933.497.834	6.933.497.834
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>70.020.770.628</b>	<b>86.000.164</b>	<b>55.852.444.181</b>	<b>245.959.214.973</b>

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	66.162.160.000	55,14%	66.162.160.000	55,14%
Quỹ Đầu tư Japan Asia MB Capital và Công ty Cổ phần Quản lý quỹ MB	142.000.000	0,12%	15.189.270.000	12,66%
Tổng Công ty Bảo Việt Nhân Thọ	-	0,00%	12.149.180.000	10,12%
Cổ đông khác	53.695.840.000	44,75%	26.499.390.000	22,08%
	<b>120.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	1.008.895.685	1.008.895.685
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>1.008.895.685</u>	<u>1.008.895.685</u>

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

f) Các quỹ của Công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	70.020.770.628	70.020.770.628
	<u>70.020.770.628</u>	<u>70.020.770.628</u>

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.116.480.000	300.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	3.141.180.000	-

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	373.301.250	373.301.250
- Trên 1 năm đến 5 năm	514.305.000	815.505.000
- Trên 5 năm	186.261.563	258.362.813

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2021	01/01/2021
- Đô la Mỹ	USD	593,01	633,01
- Euro	EUR	0,86	0,86



**22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	301.834.164.887	347.304.522.650
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.987.687.600	6.875.859.207
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	34.769.657.732
Doanh thu khác	-	1.194.473
	<b>307.821.852.487</b>	<b>388.951.234.062</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)	<b>135.779.160.702</b>	<b>15.729.237.187</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.818.803.649	3.901.178.700
Giá vốn của hoạt động xây lắp	287.758.790.308	349.127.871.368
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	(2.599.999.900)	26.475.380.480
Giá vốn hoạt động khác	-	1.566.736.238
	<b>289.977.594.057</b>	<b>381.071.166.786</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.386.567.918	1.825.502.061
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	74	252.605
Doanh thu hoạt động tài chính khác	126.630.000	-
	<b>6.513.197.992</b>	<b>1.825.754.666</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	12.399.547.822	13.341.871.617
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	2.705.480.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	70.646	314.844
Dự phòng/ hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	41.895.239	(2.705.910.687)
	<b>12.441.513.707</b>	<b>13.341.755.774</b>

## 26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	8.343.591.929	10.292.785.598
Chi phí khấu hao tài sản cố định	469.508.780	613.717.108
Chi phí dự phòng	(9.553.956.878)	33.315.012.000
Thuế, phí và lệ phí	77.842.101	160.806.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	857.080.276	1.358.284.779
Chi phí khác bằng tiền	2.598.284.894	4.142.590.038
	<u>2.792.351.102</u>	<u>49.883.195.524</u>

## 27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	67.583.104.700
Nợ phải trả được đối tác xóa nợ (*)	1.314.784.277	-
Thu nhập khác	20.022.000	136.123.028
	<u>1.334.806.277</u>	<u>67.719.227.728</u>

(\*) Khoản công nợ phải trả Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn theo thỏa thuận giữa hai bên ngày 20/05/2021.

## 28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Các khoản bị phạt	1.295.364.742	1.574.404.956
Chi phí khác	7.319.670	-
	<u>1.302.684.412</u>	<u>1.574.404.956</u>



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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	9.155.713.478	12.625.693.416
Các khoản điều chỉnh tăng	1.955.364.742	2.264.404.956
- Chi phí không hợp lệ	1.295.364.742	1.574.404.956
- Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	660.000.000	690.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	11.111.078.220	14.890.098.372
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>2.222.215.644</b>	<b>2.978.019.674</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	3.756.930.407	778.910.733
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(601.603.905)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>5.377.542.146</b>	<b>3.756.930.407</b>

## 30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	6.933.497.834	9.647.673.742
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.933.497.834	9.647.673.742
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	12.000.000	12.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>578</b>	<b>804</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	209.038.198.476	155.553.818.691
Chi phí nhân công	110.825.632.510	101.635.543.662
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.618.042.137	4.829.230.987
Chi phí dự phòng	(9.553.956.878)	30.593.643.770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.384.076.465	11.379.317.861
Chi phí khác bằng tiền	17.775.339.314	49.560.775.110
<b>340.087.332.024</b>	<b>353.552.330.081</b>	

### 32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.134.581.417	-	8.030.401.415	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	589.726.780.681 (110.718.754.786)		674.671.185.663 (123.890.019.575)	
Các khoản cho vay	1.650.000.000	-	1.350.000.000	-
Đầu tư dài hạn	200.000.000 (94.694.829)		200.000.000 (52.799.590)	
	<b>603.711.362.098 (110.813.449.615)</b>		<b>684.251.587.078 (123.942.819.165)</b>	

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	116.425.196.712	134.706.232.730
Phải trả người bán, phải trả khác	374.406.735.825	412.727.699.208
Chi phí phải trả	12.903.443.868	16.209.663.938
	<b>503.735.376.405</b>	<b>563.643.595.876</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

#### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.



**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.134.581.417	-	-	12.134.581.417
Phải thu khách hàng, phải thu khác	478.958.025.895	50.000.000	-	479.008.025.895
Các khoản cho vay	1.650.000.000	-	-	1.650.000.000
	<b>492.742.607.312</b>	<b>50.000.000</b>	<b>-</b>	<b>492.792.607.312</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.030.401.415	-	-	8.030.401.415
Phải thu khách hàng, phải thu khác	550.731.166.088	50.000.000	-	550.781.166.088
Các khoản cho vay	1.350.000.000	-	-	1.350.000.000
	<b>560.111.567.503</b>	<b>50.000.000</b>	<b>-</b>	<b>560.161.567.503</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Vay và nợ	116.425.196.712	-	-	116.425.196.712
Phải trả người bán, phải trả khác	374.019.495.825	387.240.000	-	374.406.735.825
Chi phí phải trả	12.903.443.868	-	-	12.903.443.868
	<b>503.348.136.405</b>	<b>387.240.000</b>	<b>-</b>	<b>503.735.376.405</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Vay và nợ	134.706.232.730	-	-	134.706.232.730
Phải trả người bán, phải trả khác	412.487.699.208	240.000.000	-	412.727.699.208
Chi phí phải trả	16.209.663.938	-	-	16.209.663.938
	<b>563.403.595.876</b>	<b>240.000.000</b>	<b>-</b>	<b>563.643.595.876</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	217.806.468.919	232.773.832.298
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	236.087.504.937	256.077.611.483

**34. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Cùng Công ty mẹ

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>135.779.160.702</b>	<b>15.729.237.187</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.151.033.203	15.504.237.187
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	130.828.127.499	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	300.000.000	225.000.000
Công ty Cổ phần Vimeco	500.000.000	-
<b>Mua hàng</b>	<b>35.047.215.738</b>	<b>27.030.344.066</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	34.752.742.271	26.253.366.475
Công ty Cổ phần Vimeco	294.473.467	737.432.136
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	-	39.545.455



Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>95.764.679.974</b>	<b>81.014.188.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	70.840.542.835	73.155.741.662
Công ty Cổ phần Vimeco	6.704.899.472	6.709.808.338
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	17.070.599.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	82.500.000	82.500.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>5.009.991.776</b>	<b>5.009.991.776</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.638.144.513	4.638.144.513
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	371.847.263	371.847.263
<b>Phải trả cho người bán</b>	<b>12.103.748.880</b>	<b>8.214.749.779</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.677.404.698	3.041.263.831
Công ty Cổ phần Vimeco	4.400.376.527	5.147.518.293
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	16.587.500	16.587.500
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	9.380.155	9.380.155
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>69.172.071.432</b>	<b>50.542.650.415</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	69.172.071.432	50.542.650.415

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

**Thù lao của Hội đồng Quản trị và tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác:**

	Chức vụ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
- Dương Văn Mậu	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 23/03/2021)	150.000.000	-
- Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 23/03/2021)	-	-
- Nguyễn Minh Thắng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 23/03/2021)	-	-
- Hoàng Thiệu Bảo	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 23/03/2021)	-	-
- Hoàng Văn Trình	Thành viên HĐQT, TGĐ	702.331.250	872.500.000
- Đỗ Lê Tân	Thành viên HĐQT, P.TGĐ	556.065.000	599.150.000
- Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 23/03/2021)	100.000.000	-
- Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 23/03/2021)	100.000.000	-
- Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng Giám đốc	436.998.438	544.303.396
		<b>2.045.394.688</b>	<b>2.015.953.396</b>



**Thù lao thành viên Ban kiểm soát**

- Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban kiểm soát	100.000.000	-
- Chu Quang Minh	Thành viên kiểm soát	50.000.000	-
- Trần Thị Kim Oanh	Thành viên kiểm soát (Bỏ nhiệm ngày 23 tháng 03 năm	-	-
- Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Thành viên kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 23/03/2021)	50.000.000	-
		<b>200.000.000</b>	<b>-</b>

**36. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2022



Hoàng Văn Trình