

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

=====\*\*\*=====

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**NĂM 2021**  
**(CÔNG TY MẸ)**

**Hà Nội, tháng 01 năm 2022**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021*

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.647.809.500.860</b>	<b>1.383.626.282.417</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>110.478.180.558</b>	<b>9.517.875.083</b>
1. Tiền	111		15.278.180.558	9.517.875.083
2. Các khoản tương đương tiền	112		95.200.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>124.575.750.263</b>	<b>124.481.665.637</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		125.000.000.000	125.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(424.249.737)	(518.334.363)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.149.541.183.512</b>	<b>784.603.748.885</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	620.637.601.661	573.271.140.139
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		200.889.895.214	41.250.578.761
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		138.000.000.000	7.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	223.625.400.321	194.688.760.996
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(33.611.713.684)	(31.606.731.011)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>261.125.881.041</b>	<b>464.645.400.390</b>
1. Hàng tồn kho	141		261.125.881.041	481.015.596.593
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(16.370.196.203)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.088.505.486</b>	<b>377.592.422</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.665.844.477	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		422.661.009	377.592.422
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=220+230+250+260)	<b>200</b>		<b>501.251.695.227</b>	<b>235.525.472.263</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>72.451.843.330</b>	<b>86.263.774.418</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	72.451.843.330	86.263.774.418
- Nguyên giá	222		124.714.247.313	134.233.160.250
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.262.403.983)	(47.969.385.832)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>135.369.381.219</b>	<b>129.087.372.991</b>
- Nguyên giá	231		149.552.224.278	139.195.585.099
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.182.843.059)	(10.108.212.108)
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>285.149.606.123</b>	<b>17.330.693.186</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		18.650.000.000	18.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		130.000.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12	136.499.606.123	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(1.319.306.814)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.280.864.555</b>	<b>2.843.631.668</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	8.280.864.555	2.620.284.922
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	223.346.746
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.149.061.196.087</b>	<b>1.619.151.754.680</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN ( Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.482.587.393.103</b>	<b>1.317.608.967.430</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.466.753.259.036</b>	<b>1.301.235.689.905</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		312.593.725.521	367.630.587.307
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		243.951.993.761	194.845.193.380
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	51.050.770.669	101.648.348.705
4. Phải trả người lao động	314		6.302.631.242	6.844.166.480
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	104.036.276.004	131.329.638.490
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		245.216.682	245.216.682
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	112.776.770.413	133.469.689.959
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	627.474.391.232	356.862.011.490
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.321.483.512	8.360.837.412
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>15.834.134.067</b>	<b>16.373.277.525</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.500.791.764	4.746.008.746
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	520.000.000	987.225.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	10.813.342.303	10.640.043.779
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>666.473.802.984</b>	<b>301.542.787.250</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>666.473.802.984</b>	<b>301.542.787.250</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		73.218.959.196	23.218.959.196
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		86.079.474.239	86.079.474.239
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.602.255.027	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		105.573.114.522	40.642.098.788
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		20.142.098.788	25.415.897.857
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		85.431.015.734	15.226.200.931
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.149.061.196.087</b>	<b>1.619.151.754.680</b>

Người lập biểu



Ng Thị Hung Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Nguyên

Tổng Giám đốc





Nguyễn Việt Cường



**VC2 - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH CÔNG TY MẸ**  
**QUÝ 4 NĂM 2021**

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	QUÝ 4/2021	QUÝ 4/2020	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4/2021	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		334.142.354.672	393.080.060.913	868.047.196.302	1.102.050.451.839
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.216.543.906		4.499.392.586
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp</b>	<b>10</b>		<b>334.142.354.672</b>	<b>391.863.517.007</b>	<b>868.047.196.302</b>	<b>1.097.551.059.253</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		227.855.566.358	347.306.732.729	717.851.936.760	970.691.562.480
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp</b>	<b>20</b>		<b>106.286.788.314</b>	<b>44.556.784.278</b>	<b>150.195.259.542</b>	<b>126.859.496.773</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		6.271.655.651	79.315.721	7.600.485.104	1.649.107.907
7. Chi phí tài chính	22		13.587.269.547	8.771.432.446	37.734.894.516	33.917.768.071
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.367.800.594	8.197.665.516	39.148.285.956	36.143.961.447
8. Chi phí bán hàng	24		-	477.521.937	137.763.825	3.719.855.796
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		20.723.979.693	19.012.425.978	49.243.010.691	52.792.696.505
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>78.247.194.725</b>	<b>16.374.719.638</b>	<b>70.680.075.614</b>	<b>38.078.284.308</b>
11. Thu nhập khác	31		5.665.984	3.621.958.404	39.400.770.376	4.549.109.027
12. Chi phí khác	32		1.436.968.686	3.059.336.032	4.770.035.055	6.159.913.886
<b>13. Lợi nhuận khác(40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(1.431.302.702)</b>	<b>562.622.372</b>	<b>34.630.735.321</b>	<b>(1.610.804.859)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>76.815.892.023</b>	<b>16.937.342.010</b>	<b>105.310.810.935</b>	<b>36.467.479.449</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		19.656.448.455	8.203.598.390	19.656.448.455	18.479.938.081
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	414.618.226	223.346.746	2.761.340.437
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>57.159.443.568</b>	<b>8.319.125.394</b>	<b>85.431.015.734</b>	<b>15.226.200.931</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		251	555	2.136	1.015

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hưng Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Nguyên

Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Cường



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	105.310.810.935	36.467.479.449
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	11.002.041.289	10.896.146.729
Các khoản dự phòng	03	(15.605.306.446)	(1.783.235.240)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(7.362.643.146)	(3.428.331.719)
Chi phí lãi vay	06	39.148.285.956	36.143.961.447
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	132.493.188.588	78.296.020.666
Tăng / giảm các khoản phải thu	09	(228.817.903.586)	17.256.892.853
Tăng / giảm hàng tồn kho	10	219.889.715.552	336.334.894.632
Tăng / giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(114.590.453.645)	(215.801.368.026)
Giảm chi phí trả trước	12	(7.326.424.110)	4.663.328.695
Tăng / giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(125.000.000.000)
Tiền lãi vay đã trả	14	(35.442.477.245)	(36.807.682.388)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16.608.638.131)	(19.043.045.684)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.539.353.900)	(3.889.111.367)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	(52.942.346.477)	36.009.929.381
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(153.000.000.000)	
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	22.000.000.000	30.000.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(266.499.606.123)	
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	4.608.500.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	193.060.845	788.451.113
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(397.306.545.278)	35.396.951.113
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH	31	300.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	867.894.230.227	441.872.009.892
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(598.719.623.430)	(494.531.324.126)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(17.965.409.567)	(15.024.716.258)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	551.209.197.230	(67.684.030.492)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	100.960.305.475	3.722.850.002
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	9.517.875.083	5.795.025.081
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	110.478.180.558	9.517.875.083

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Ng Thị Hưng Hoa



Nguyễn Quang Nguyên





Nguyễn Việt Cường

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	332.763.760	748.593.370
Tiền gửi ngân hàng	14.945.416.798	8.769.281.713
	<b>15.278.180.558</b>	<b>9.517.875.083</b>

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư MST - CT TTTM -DV & căn hộ I Tower Quy Nhơn	170.929.618.216	132.912.836.080
Công ty cổ phần VINA2 Home	138.303.046.973	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	311.404.936.472	440.358.304.059
	<b>620.637.601.661</b>	<b>573.271.140.139</b>

### 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu các đội xây dựng, ban ĐT&KTTC nhận khoán	166.225.103.198	155.610.523.192
Phải thu tạm ứng cá nhân	6.037.149.220	3.724.385.791
Công ty CP Vật liệu xây dựng và PCCC Vinaconex 2	4.878.628.535	4.878.628.535
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn và các công ty vay vốn	5.908.896.986	-
Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng đô thị và giao thông (tham dự đấu thầu lựa chọn nhà thầu thi công DA)	29.000.000.000	20.000.000.000
Các khoản phải thu khác	11.575.622.382	10.475.223.478
	<b>223.625.400.321</b>	<b>194.688.760.996</b>

### 8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	258.568.865.349	473.083.852.468
Hàng hóa bất động sản	2.557.015.692	7.931.744.125
	<b>261.125.881.041</b>	<b>481.015.596.593</b>

### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2021	2.020
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	2.620.284.922	7.283.613.617
Tăng trong năm	8.773.140.673	1.852.150.609
Phân bổ vào chi phí trong năm	3.112.561.040	6.515.479.304
	<b>8.280.864.555</b>	<b>2.620.284.922</b>
Tại ngày 31 tháng 12		



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)

### 12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Đầu tư dài hạn khác	136.499.606.123	-
Công ty CP đầu tư Phúc Thành Hưng	82.499.606.123	-
Công ty Sông Hồng	54.000.000.000	-
	<u>136.499.606.123</u>	<u>-</u>

### 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<u>NGẮN HẠN</u>		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	103.311.803.416	130.693.172.416
Các khoản trích trước khác	724.472.588	636.466.074
	<u>104.036.276.004</u>	<u>131.329.638.490</u>

### 16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Phải trả các đội , ban ĐT&KTTC nhận khoán	63.541.206.065	72.040.874.202
Kinh phí công đoàn	63.350.524	-
Bảo hiểm xã hội	1.505.237.223	2.901.969.608
Lãi vay khách hàng cho vay vốn	5.022.275.040	35.163.889
Cổ tức phải trả cho cổ đông	181.927.191	147.336.758
2& phí QLCC nhà B45 Kim văn	7.539.741.520	20.519.240.162
Đặt cọc dự án nhà ở sinh thái Vinaconex - Xuân Hòa	1.070.000.000	1.070.000.000
Tổng công ty CP Vinaconex DA An Khánh Splendor	27.419.000.000	27.419.000.000
Khác	6.434.032.850	9.336.105.340
	<u>112.776.770.413</u>	<u>133.469.689.959</u>

### 17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Nợ ngắn hạn	583.539.866.930	355.737.561.490
Vay dài hạn đến hạn trả	43.934.524.302	1.124.450.000
	<u>627.474.391.232</u>	<u>356.862.011.490</u>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)

### 18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Tổng số dư vay dài hạn	44.454.524.302	2.111.675.000
Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	43.934.524.302	1.124.450.000
<b>Số dư vay dài hạn</b>	<b>520.000.000</b>	<b>987.225.000</b>

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	43.934.524.302	1.124.450.000
Trong năm thứ hai	-	467.225.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	520.000.000	520.000.000
	<u>44.454.524.302</u>	<u>2.111.675.000</u>

Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng

Số phải trả sau 12 tháng

	<u>43.934.524.302</u>	<u>1.124.450.000</u>
	<u>520.000.000</u>	<u>987.225.000</u>

### 19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Dự án Quang Minh	188.419.524	-
Dự án Kim Văn	10.624.922.779	10.640.043.779
	<u>10.813.342.303</u>	<u>10.640.043.779</u>

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	10.640.043.779	10.738.487.181
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	188.419.524	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Các khoản dự phòng đã sử dụng	15.121.000	98.443.402

Tại ngày 31 tháng 12

	<u>10.813.342.303</u>	<u>10.640.043.779</u>
--	-----------------------	-----------------------

### Cổ phiếu

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Số cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	40.000.000	15.000.000
Số cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	40.000.000	15.000.000
Số cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Số cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành	40.000.000	15.000.000

### 29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>2021</u>	<u>2.020</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	85.431.015.734	15.226.200.931
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	40.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.136	1.015



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)

### 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2021	78.557.950.443	39.318.987.643	15.525.532.982	830.689.182	134.233.160.250
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Mua sắm	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	6.884.520.750	2.556.664.733	-	77.727.454	9.518.912.937
Thanh lý, nhượng bán	-	2.556.664.733	-	77.727.454	2.634.392.187
Chuyển sang bất động sản đầu tư	6.884.520.750	-	-	-	6.884.520.750
Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	71.673.429.693	36.762.322.910	15.525.532.982	752.961.728	124.714.247.313
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2021	8.038.145.403	28.167.235.963	10.933.315.284	830.689.182	47.969.385.832
Tăng trong năm	3.423.797.160	2.148.166.930	1.355.446.248	-	6.927.410.338
Trích khấu hao	3.423.797.160	2.148.166.930	1.355.446.248	-	6.927.410.338
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	2.556.664.733	-	77.727.454	2.634.392.187
Thanh lý, nhượng bán	-	2.556.664.733	-	77.727.454	2.634.392.187
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	11.461.942.563	27.758.738.160	12.288.761.532	752.961.728	52.262.403.983
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 31/12/2021	60.211.487.130	9.003.584.750	3.236.771.450	-	72.451.843.330
Tại ngày 01/01/2021	70.519.805.040	11.151.751.680	4.592.217.698	-	86.263.774.418

### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	54.587.600	54.587.600
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	54.587.600	54.587.600
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 31/12/2021	-	-	-
Tại ngày 01/01/2021	-	-	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)

### 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và căn hộ cho thuê	Cơ sở hạ tầng
			VND	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2021	-	-	139.195.585.099	-
Tăng trong năm			10.356.639.179	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	-	149.552.224.278	-
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2021	-	-	10.108.212.108	-
Trích khấu hao trong kỳ	-	-	4.074.630.951	-
Giảm do thanh lý			-	
Giảm do phân loại lại	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	-	14.182.843.059	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 31/12/2021	-	-	135.369.381.219	-
Tại ngày 01/01/2021	-	-	129.087.372.991	-

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

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm ( bù trừ VAT đầu vào )	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
	VND	VND		
Thuế giá trị gia tăng	54.550.730.397	9.396.594.196	40.448.088.175	23.499.236.418
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.777.491.007	19.792.281.144	16.608.638.131	26.961.134.020
Thuế thu nhập cá nhân	448.839.755	1.509.236.535	1.641.797.063	316.279.227
Thuế khác	22.001.682.528	(330.648.663)	21.671.033.865	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	869.605.018	758.188.992	1.353.673.006	274.121.004
	<b>101.648.348.705</b>	<b>31.125.652.204</b>	<b>81.723.230.240</b>	<b>51.050.770.669</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)

### 22. DOANH THU

	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021</u>	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020</u>
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	552.012.903.966	646.872.985.765
Doanh thu hoạt động kinh doanh nhà	313.615.057.804	447.066.959.438
Khác	2.419.234.532	3.611.114.050
	<u>868.047.196.302</u>	<u>1.097.551.059.253</u>

### 23. GIÁ VỐN

	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021</u>	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	518.208.907.479	640.286.880.379
Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	197.934.238.206	326.534.528.516
Khác	1.708.791.075	3.870.153.585
	<u>717.851.936.760</u>	<u>970.691.562.480</u>

### 24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021</u>	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi	6.549.227.420	596.784.446
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Lãi bán chứng khoán		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Khác	1.051.257.684	1.052.323.461
	<u>7.600.485.104</u>	<u>1.649.107.907</u>

### 25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021</u>	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	39.148.285.956	36.143.961.447
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		518.334.363
Hoàn nhập giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(1.413.391.440)	(3.810.317.291)
Lỗ do thanh lý chứng khoán		1.191.500.000
Khác		(125.710.448)
	<u>37.734.894.516</u>	<u>33.917.768.071</u>

---

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)**

**26. THU NHẬP KHÁC**

	<b>Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021</b>	<b>Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thanh lý tài sản	813.415.726	2.831.547.273
Khác	38.587.354.650	1.717.561.754
	<b>39.400.770.376</b>	<b>4.549.109.027</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021</b>	<b>Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền phạt chậm nộp thuế	4.171.085.697	3.001.916.208
Khác	598.949.358	3.157.997.678
	<b>4.770.035.055</b>	<b>6.159.913.886</b>



20. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ Đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2020	150.000.000.000	23.218.959.196	-	48.515.897.857	86.079.474.239	1.607.255.027	309.421.586.319
Tăng trong năm	-	-	-	15.226.200.931	-	-	15.226.200.931
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	15.226.200.931	-	-	15.226.200.931
Giảm trong năm	-	-	-	23.100.000.000	-	5.000.000	23.105.000.000
Trích các quỹ	-	-	-	8.100.000.000	-	-	8.100.000.000
Chia / tạm ứng cổ tức	-	-	-	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000
Phân loại lại (*)	-	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000
Tại ngày 31/12/2020	150.000.000.000	23.218.959.196	-	40.642.098.788	86.079.474.239	1.602.255.027	301.542.787.250
Tại ngày 01/01/2021	150.000.000.000	23.218.959.196	-	40.642.098.788	86.079.474.239	1.602.255.027	301.542.787.250
Tăng trong năm	250.000.000.000	50.000.000.000	-	85.431.015.734	-	-	385.431.015.734
Phát hành cổ phần	250.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-	300.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	85.431.015.734	-	-	85.431.015.734
Giảm trong năm	-	-	-	20.500.000.000	-	-	20.500.000.000
Trích các quỹ	-	-	-	2.500.000.000	-	-	2.500.000.000
Cổ tức 2019 ( 12% )	-	-	-	18.000.000.000	-	-	18.000.000.000
Tại ngày 31/12/2021	400.000.000.000	73.218.959.196	-	105.573.114.522	86.079.474.239	1.602.255.027	666.473.802.984

20/12/2021

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)

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

	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021			Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020		
	Xây lắp và khác VND	Kinh doanh nhà VND	Cộng VND	Xây lắp và khác VND	Kinh doanh nhà VND	Cộng VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại						
Lợi nhuận trước thuế	7.409.977.176	97.900.833.759	105.310.810.935	(55.306.325.083)	91.773.804.532	36.467.479.449
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế						
Trừ: Lỗ lũy kế năm trước	(80.023.517.914)		(80.023.517.914)	(31.710.269.637)		(31.710.269.637)
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	7.557.178.929	381.408.518	7.938.587.447	6.993.076.806	32.459.484	7.025.536.290
LN tính thuế bổ sung năm trước sau thanh tra thuế			-	-		-
Thu nhập chịu thuế	(65.056.361.809)	98.282.242.277	33.225.880.468	(80.023.517.914)	91.806.264.016	11.782.746.102
Thuế suất hiện hành (*)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	19.656.448.455	19.656.448.455	-	18.361.252.802	18.361.252.802
Thuế bổ sung năm trước			-	118.685.279		118.685.279
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp	-	19.656.448.455	19.656.448.455	118.685.279	18.361.252.802	18.479.938.081

Người lập biểu



Ng Thị Hưng Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Nguyên



Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Cường