

**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY LẮP VIỄN ĐÔNG**

Báo cáo tài chính  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
đã được kiểm toán



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 27



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lắp Viễn Đông (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 tháng 12 năm 2021.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lắp Viễn Đông được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005701 (số cũ) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 12 năm 2006. Đăng ký thay đổi lần 10 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304754785 (số mới) ngày 14 tháng 08 năm 2019.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán); Lập dự án đầu tư; Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật; Lập dự toán công trình
- Thiết kế phần thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông trong công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thi công, xây lắp công trình bưu chính viễn thông – tin học, hệ thống chống sét; Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp
- Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì hệ thống thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông – tin học, hệ thống điện lạnh dân dụng và công nghiệp
- Thẩm tra thiết kế
- Kiểm định chất lượng công trình xây dựng
- Tư vấn đấu thầu
- Kinh doanh bất động sản.
- .....

Trụ sở chính của Công ty tại số A3.4A12 Chung cư The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM

### **Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Phạm Đình Dũng	Chủ tịch
Ông Lê Thiết Hùng	Thành viên
Ông Diệp Minh Thơ	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Xinh	Thành viên
Ông Đặng Minh Hải	Thành viên

#### **Ban Giám đốc**

Ông Du Thanh Tâm	Giám đốc
------------------	----------

#### **Ban Kiểm soát**

Bà Trần Thị Phương Lan	Trưởng ban
------------------------	------------

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Du Thanh Tâm	Giám đốc
------------------	----------

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

### **Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính**

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

- 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;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- 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.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính

Ban 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 Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 06 đến trang 27 và 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 tháng 12 năm 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, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Thay mặt Ban Giám đốc**



**Du Thanh Tâm**  
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2022

1-C.T.T  
TƯ HẠN  
VẤN  
TOÁN  
HẠN  
C  
CHÍ MINH

Số: 123 /BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lấp Viễn Đông**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lấp Viễn Đông được lập ngày 26 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 27, 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 Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 Thiết Kế Xây Lấp Viền Đông 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 nhấn mạnh:

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính rằng tại thuyết minh số V.7: Công ty nhận được thông báo Dự án đầu tư Khu dân cư, thương mại dịch vụ tại xã Cửa Cạn huyện Phú Quốc bị đưa vào diện thanh tra đề xuất thu hồi Dự án. Hiện nay công ty đang chờ Quyết định thu hồi Dự án từ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2022  
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)

P. Giám đốc

Kiểm toán viên



**Cao Thị Hồng Nga**

Chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:  
0613-2018-152-1

**Bùi Thị Như Lê**

Chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:  
2855-2020-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>33.271.470.863</b>	<b>30.196.272.299</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>6.388.164.892</b>	<b>2.427.426.669</b>
1. Tiền	111		6.388.164.892	2.427.426.669
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.5	<b>6.340.230.000</b>	<b>13.701.615.681</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		6.340.230.000	15.070.230.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(1.368.614.319)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>20.491.449.812</b>	<b>13.144.294.642</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	1.546.272.992	625.821.418
2. Trả trước cho người bán	132		517.000.000	1.034.249.909
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	12.000.000.000	4.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	6.428.176.820	7.484.223.315
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.6	<b>46.645.982</b>	<b>772.357.282</b>
1. Hàng tồn kho	141		46.645.982	772.357.282
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>4.980.177</b>	<b>150.578.025</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.970.177	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.9	10.000	150.578.025
3. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>11.772.659.456</b>	<b>11.772.659.456</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		<b>11.772.659.456</b>	<b>11.772.659.456</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	11.772.659.456	11.772.659.456
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	270		<b>45.044.130.319</b>	<b>41.968.931.755</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.485.156.987</b>	<b>388.085.573</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.485.156.987</b>	<b>388.085.573</b>
1. Phải trả cho người bán	311	V.8	1.080.861.593	-
2. Người mua trả tiền trước	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	313	V.9	136.041.037	4.308.106
4. Phải trả người lao động	314		68.190.010	185.186.760
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	200.064.347	198.590.707
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>43.558.973.332</b>	<b>41.580.846.182</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.11</b>	<b>43.558.973.332</b>	<b>41.580.846.182</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		40.000.000.000	40.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.718.904.125	1.718.904.125
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.840.069.207	(138.057.943)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(138.057.943)	(7.930.992.379)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.978.127.150	7.792.934.436
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>45.044.130.319</b>	<b>41.968.931.755</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Thị Nhân

Nguyễn Thị Nhân

Du Thanh Tâm

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2022



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.008.699.825	183.171.651
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	4.008.699.825	183.171.651
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	4.775.180.969	128.220.157
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(766.481.144)	54.951.494
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	2.534.815.542	314.530.281
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	(1.368.614.319)	(7.737.573.681)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	913.833.838	314.121.020
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.223.114.879	7.792.934.436
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	VI.8	28.614	-
13. Lợi nhuận khác	40		(28.614)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.223.086.265	7.792.934.436
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện	51	VI.9	244.959.115	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.978.127.150	7.792.934.436
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	495	1.948
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	495	1.948

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Thị Nhân

Nguyễn Thị Nhân

Du Thanh Tâm

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2022

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

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.223.086.265	7.792.934.436
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	-	-
- Các khoản dự phòng	03	(1.368.614.319)	(7.737.573.681)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(554.815.542)	(314.530.281)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	299.656.404	(259.169.526)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(162.995.685)	383.142.316
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	725.711.300	(393.042.862)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	852.112.299	(1.144.855.155)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	-	-
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	8.730.000.000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>10.444.484.318</b>	<b>(1.413.925.227)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(12.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.000.000.000	3.200.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.516.253.905	453.215.216
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(6.483.746.095)</b>	<b>3.653.215.216</b>

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

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	3.960.738.223	2.239.289.989
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.427.426.669	188.136.680
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6.388.164.892	2.427.426.669

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc






Nguyễn Thị Nhân

Nguyễn Thị Nhân

Du Thanh Tâm

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2022

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lắp Viễn Đông được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005701 (số cũ) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 12 năm 2006. Đăng ký thay đổi lần 10 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304754785 (số mới) ngày 14 tháng 08 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại số A3.4A12 Chung cư The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, P1, Q4, TP. HCM.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 02 người (số đầu năm là 03 người).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế, xây lắp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán); Lập dự án đầu tư; Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật; Lập dự toán công trình
- Thiết kế phần thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông trong công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thi công, xây lắp công trình bưu chính viễn thông – tin học, hệ thống chống sét; Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp
- Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì hệ thống thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông – tin học, hệ thống điện lạnh dân dụng và công nghiệp
- Thẩm tra thiết kế
- Kiểm định chất lượng công trình xây dựng
- Tư vấn đấu thầu
- Kinh doanh bất động sản.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

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

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Trong năm, Công ty không có thay đổi bất thường gì về đặc điểm hoạt động kinh doanh.

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty không có khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và cũng không có đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán để lập báo cáo tài chính

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2017/TT-BTC ngày 21/03/2017 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản thì tỷ giá áp dụng là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Các khoản tiền bao gồm : tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển .

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**4. Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

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

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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 được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| - Máy móc, thiết bị         | 05-10 năm   |
| - Phương tiện vận tải       | 06 năm      |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 06 - 07 năm |

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và các quy định khác về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo chi phí thực tế phát sinh không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm báo cáo và/hoặc các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước (nếu có).

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Phần công việc hoàn thành của hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu, được xác định theo phương pháp đánh giá công việc đã hoàn thành/ hoặc theo phương pháp tỉ lệ phần trăm (%) giữa khối lượng xây lắp đã hoàn thành so với khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng.

**13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

**15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**17. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**18. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

*Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

**19. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	24.369.321	721.228
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	363.795.571	2.426.705.441
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng)	6.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>6.388.164.892</b>	<b>2.427.426.669</b>
2. Phải thu khách hàng	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Viễn Liên	79.042.479	79.042.479
BQL Dự Án Đông Thành Phố	43.714.785	43.714.785
BQL Dự Án Tây Thành Phố	199.012.716	314.107.702
Công ty CP TV TK XD BCVT (DESCO)	188.956.452	188.956.452
Sư Đoàn BB5 - Quận Khu 7	1.035.546.560	-
<b>Cộng</b>	<b>1.546.272.992</b>	<b>625.821.418</b>
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Viễn Liên (*)	10.000.000.000	-
Nguyễn Thị Phương Thùy (**)	2.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Kim Hằng	-	4.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>
(*) Cho Công ty Cổ phần Viễn Liên vay ngắn hạn theo Hợp đồng số: 02-2021 HĐTD/VĐ-VL ngày 02/06/2021, và phụ lục hợp đồng kèm theo, lãi suất vay 6%/năm. Số dư nợ vay đến 31/12/2021: 10.000.000.000 đồng.		
(**) Cho Bà Nguyễn Thị Phương Thùy vay ngắn hạn theo Hợp đồng số: 01-2021 HĐTD/VĐ-PT ngày 25/03/2021, và phụ lục hợp đồng kèm theo, lãi suất vay 3,5%/năm. Số dư nợ vay đến 31/12/2021: 2.000.000.000 đồng.		
4. Phải thu khác	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.428.176.820</b>	<b>7.484.223.315</b>
Phải thu tiền ứng mua đất	450.000.000	450.000.000
Lãi cho vay - Công ty Cổ phần Viễn Liên	350.136.985	-
Lãi cho vay - Bà Nguyễn Thị Phương Thùy	54.082.191	-
Lãi cho vay - Bà Nguyễn Thị Kim Hằng	-	1.365.657.539
Tạm ứng các công trình	5.573.957.644	5.666.009.787
Phải thu khác	-	2.555.989
<b>Cộng</b>	<b>6.428.176.820</b>	<b>7.484.223.315</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

5. Đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự Phòng	Giá gốc	
Chứng khoán kinh doanh					
<i>Cổ phiếu công ty cổ phần</i>	6.340.230.000	6.340.230.000	-	15.070.230.000	(1.368.614.319)
<i>Viên Liên (712.000cp)</i>					
Cộng	<b>6.340.230.000</b>	<b>6.340.230.000</b>	-	<b>15.070.230.000</b>	<b>(1.368.614.319)</b>
6. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	46.645.982	-	772.357.282	-	
Hàng hoá	-	-	-	-	
Cộng	<b>46.645.982</b>		<b>772.357.282</b>		
7. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2021		01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Chi phí dự án xây dựng khu DC-TM- DV Cửa Cạn (*)					
Cộng					

(\*) Ghi chú:

Công ty nhận được thông báo Dự án đầu tư Khu dân cư, thương mại dịch vụ tại xã Cửa Cạn huyện Phú Quốc bị đưa vào diện thanh tra đề xuất thu hồi Dự án. Hiện nay Công ty đang chờ Quyết định thu hồi Dự án từ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2021		01/01/2021	
8. Phải trả người bán	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần TV TK XD Bưu chính Viễn Thông	1.080.861.593	1.080.861.593	-	-
Các khách hàng khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.080.861.593</b>	<b>1.080.861.593</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Trong năm			
	01/01/2021		31/12/2021	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	4.308.106	400.869.983	410.148.266
Thuế thu nhập doanh nghiệp	121.599.273	-	244.959.115	-
Thuế thu nhập cá nhân	28.968.752	-	41.649.947	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế khác	10.000	-	-	10.000
<b>Cộng</b>	<b>150.578.025</b>	<b>4.308.106</b>	<b>687.479.045</b>	<b>410.148.266</b>

10. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND	VND	VND	VND
Phải trả kinh phí công đoàn	36.114.980	-	34.641.340	-
Cổ tức phải trả	161.407.262	-	161.407.262	-
Phải trả khác	2.542.105	-	2.542.105	-
<b>Cộng</b>	<b>200.064.347</b>	<b>-</b>	<b>198.590.707</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**11. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	40.000.000.000	1.718.904.125	(7.930.992.379)	50.392.958.347
Lãi trong năm trước	-	-	7.792.934.436	7.792.934.436
Số dư cuối năm trước	40.000.000.000	1.718.904.125	(138.057.943)	41.580.846.182
Số dư đầu năm nay	40.000.000.000	1.718.904.125	(138.057.943)	41.580.846.182
Lãi trong năm nay	-	-	1.978.127.150	1.978.127.150
Số dư cuối năm nay	40.000.000.000	1.718.904.125	1.840.069.207	43.558.973.332

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

	31/12/2021	%	01/01/2021	%
	VND		VND	
Bà Nguyễn Thị Phương Thùy	17.915.000.000	44,79	17.915.000.000	44,79
Ông Phạm Đình Dũng	640.000.000	1,60	640.000.000	1,60
Ông Diệp Minh Thơ	100.000.000	0,25	100.000.000	0,25
Các cổ đông khác	21.345.000.000	53,36	21.345.000.000	53,36
<b>Cộng</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>100</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	40.000.000.000	40.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	40.000.000.000	40.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
<b>d) Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.000.000	4.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	4.000.000	4.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.000.000	4.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.000.000	4.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.000.000	4.000.000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu công trình xây lắp	4.008.699.825	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn thiết kế	-	183.171.651
<b>Cộng</b>	<b>4.008.699.825</b>	<b>183.171.651</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>4.008.699.825</b>	<b>183.171.651</b>
Doanh thu công trình xây lắp	4.008.699.825	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn thiết kế	-	183.171.651
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	VND	VND
Giá vốn công trình xây lắp	3.929.065.098	-
Giá vốn dịch vụ tư vấn thiết kế	846.115.871	128.220.157
<b>Cộng</b>	<b>4.775.180.969</b>	<b>128.220.157</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	91.418.284	71.307.640
Lãi cho vay ngắn hạn	463.397.258	243.222.641
Lãi đầu tư cổ phiếu	1.980.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.534.815.542</b>	<b>314.530.281</b>
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	-	-
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư	(1.368.614.319)	(7.737.573.681)
<b>Cộng</b>	<b>(1.368.614.319)</b>	<b>(7.737.573.681)</b>
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	863.040.774	261.782.160
Chi phí khấu hao	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.697.506	33.280.257
Chi phí khác bằng tiền	95.558	19.058.603
<b>Cộng</b>	<b>913.833.838</b>	<b>314.121.020</b>
8. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	-
Phạt vi phạm hành chính	28.614	-
<b>Cộng</b>	<b>28.614</b>	<b>-</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.223.086.265	7.792.934.436
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	28.614	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	28.614	-
+ <i>Chi phí phạt vi phạm hành chính</i>	28.614	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế chưa trừ chuyển lỗ	2.223.114.879	7.792.934.436
Lỗ từ các năm trước chuyển sang	(998.319.302)	(7.792.934.436)
Lỗ còn được chuyển sang các năm sau	-	(998.319.302)
Tổng thu nhập chịu thuế đã trừ chuyển lỗ	1.224.795.577	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
hành	244.959.115	-
Chi phí thuế TNDN của các năm trước nộp bổ sung theo biên bản quyết toán thuế	-	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>244.959.115</b>	<b>-</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.978.127.150	7.792.934.436
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.978.127.150	7.792.934.436
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.000.000	4.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>495</b>	<b>1.948</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>495</b>	<b>1.948</b>

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm này.

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	636.907.841	-
Chi phí nhân công	930.036.620	687.144.140
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.389.500.745	129.181.296
Chi phí khác bằng tiền	6.858.301	19.058.603
<b>Cộng</b>	<b>4.963.303.507</b>	<b>835.384.039</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	832.800.000	241.000.000
<b>Cộng</b>	<b>832.800.000</b>	<b>241.000.000</b>

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Viễn Liên	Bên liên quan	Cho vay Lãi cho vay	10.000.000.000 350.136.985
Nguyễn Thị Phương Thùy	Bên liên quan	Cho vay Lãi cho vay	2.000.000.000 54.082.191

Cho đến ngày 31/12/2021, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Công ty Cổ phần Viễn Liên	Bên liên quan	Phải thu khách hàng Tiền cho vay Phải thu lãi cho vay	79.042.479 10.000.000.000 350.136.985
Nguyễn Thị Phương Thùy	Bên liên quan	Tiền cho vay Phải thu lãi cho vay	2.000.000.000 54.082.191
Phạm Đình Dũng	Bên liên quan	Tạm ứng	5.500.000.000
Du Thanh Tâm	Bên liên quan	Tạm ứng	73.957.644

**2. Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty chỉ có hoạt động trong lĩnh vực tư vấn thiết kế nên không trình bày báo cáo bộ phận

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.388.164.892	-	2.427.426.669	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.974.449.812	-	8.110.044.733	-
Các khoản cho vay	12.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	6.340.230.000	-	15.070.230.000	(1.368.614.319)
<b>Cộng</b>	<b>32.702.844.704</b>	<b>-</b>	<b>29.607.701.402</b>	<b>(1.368.614.319)</b>
			Giá trị ghi sổ	
			31/12/2021	01/01/2021
<b>Công nợ tài chính</b>				
Phải trả người bán và phải trả khác			1.244.810.960	163.949.367
Chi phí phải trả			-	-
<b>Cộng</b>			<b>1.244.810.960</b>	<b>163.949.367</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.244.810.960</b>	-	<b>1.244.810.960</b>
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	1.080.861.593	-	1.080.861.593
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả khác	163.949.367	-	163.949.367
<b>Số đầu năm</b>	<b>163.949.367</b>	-	<b>163.949.367</b>
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	-	-	-
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả khác	163.949.367	-	163.949.367

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

**7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

**8. 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 Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) kiểm toán.

**9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm 2021 không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**10. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Nhân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Nhân

Giám đốc



Du Thanh Tâm

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2022

