

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

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 hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 57
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 57

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 số 02/VC2/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2020) được thành lập theo Quyết định số 1284/QĐ-BXD ngày 29 tháng 9 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 2-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 2. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105895 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười chín ngày 22 tháng 11 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT Kim Văn - Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố 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 Thanh Tuyên	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 14 tháng 09 năm 2021)
Ông: Đỗ Trọng Quỳnh	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm Phó Chủ tịch ngày 14 tháng 09 năm 2021 và Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 14 tháng 09 năm 2021)
Ông: Ngô Việt Hậu	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 14 tháng 09 năm 2021)
Ông: Nguyễn Việt Cường	Thành viên	
Ông: Nguyễn Đăng Gô Ganh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 10 tháng 09 năm 2021)
Ông: Nguyễn Huy Quang	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 10 tháng 09 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: Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc	
Ông: Nguyễn Đăng Gô Ganh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Nguyễn Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 09 năm 2021)
Bà: Tạ Thị Dinh	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 05 tháng 11 năm 2021)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Lê Thị Tuyết Anh	Trưởng ban
Bà: Nguyễn Thị Thanh Hằng	Thành viên
Ông: Trần Xuân Trường	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 số 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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



Nguyễn Việt Cường
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2022

Số: 210322.010/BCTC.KT7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 được lập ngày 19 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty TNHH Hãng 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 21 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Ngọc Lân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 1427-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.694.900.315.931	1.447.299.521.433
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	113.026.094.739	13.699.117.649
111	1. Tiền		16.826.094.739	12.699.117.649
112	2. Các khoản tương đương tiền		96.200.000.000	1.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	127.808.750.263	135.774.665.637
121	1. Chứng khoán kinh doanh		125.000.000.000	125.000.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(424.249.737)	(518.334.363)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.233.000.000	11.293.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.179.798.859.115	819.233.939.976
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	648.720.587.572	606.765.093.798
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	204.708.372.541	45.505.165.798
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	138.000.000.000	7.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	224.433.888.620	194.022.687.325
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(36.063.989.618)	(34.059.006.945)
140	IV. Hàng tồn kho	10	271.960.027.685	478.169.798.960
141	1. Hàng tồn kho		272.488.744.152	495.068.711.630
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(528.716.467)	(16.898.912.670)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.306.584.129	421.999.211
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	1.710.484.676	36.406.789
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		167.550.002	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	428.549.451	385.592.422
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		494.481.074.172	223.996.154.798
220	I. Tài sản cố định		77.605.768.022	91.817.764.101
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	77.605.768.022	91.817.764.101
222	- Nguyên giá		132.011.341.491	141.409.254.428
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.405.573.469)	(49.591.490.327)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		54.587.600	54.587.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.587.600)	(54.587.600)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	135.369.381.219	129.087.372.991
231	- Nguyên giá		149.552.224.278	139.195.585.099
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(14.182.843.059)	(10.108.212.108)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	266.505.906.582	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		130.006.300.459	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		136.499.606.123	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		15.000.018.349	3.091.017.706
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	8.549.582.881	2.816.654.032
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	6.450.435.468	274.363.674
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.189.381.390.103	1.671.295.676.231

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.537.563.363.558	1.359.886.760.038
310	I. Nợ ngắn hạn		1.489.732.136.793	1.343.513.482.513
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	325.711.139.232	381.575.817.298
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	247.779.180.504	202.110.923.870
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	51.990.392.690	106.342.691.531
314	4. Phải trả người lao động		7.560.104.906	8.640.779.529
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	104.739.605.799	140.941.073.401
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	245.216.682	245.216.682
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	110.476.065.259	130.660.902.745
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	629.936.785.521	361.043.209.500
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	1.839.610.512	2.866.378.369
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		9.454.035.688	9.086.489.588
330	II. Nợ dài hạn		47.831.226.765	16.373.277.525
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	36.497.884.462	4.746.008.746
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	520.000.000	987.225.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	10.813.342.303	10.640.043.779
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		651.818.026.545	311.408.916.193
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	651.818.026.545	311.408.916.193
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		400.000.000.000	150.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		400.000.000.000	150.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		73.218.959.196	23.218.959.196
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		87.144.834.060	87.144.834.060
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.602.255.027	1.602.255.027
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		82.101.020.594	41.920.786.183
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		21.084.996.183	25.874.813.797
421b	LNST chưa phân phối năm nay		61.016.024.411	16.045.972.386
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.750.957.668	7.522.081.727
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.189.381.390.103	1.671.295.676.231

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Nguyên

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	24	885.140.560.725	1.189.357.073.633		
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	4.499.392.586		
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		885.140.560.725	1.184.857.681.047		
11	4. Giá vốn hàng bán	25	759.860.274.473	1.047.750.016.777		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		125.280.286.252	137.107.664.270		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	8.183.111.008	2.406.276.679		
22	7. Chi phí tài chính	27	38.634.145.966	35.826.734.003		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		38.728.230.592	36.790.529.978		
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		6.300.459	-		
25	9. Chi phí bán hàng	28	137.763.825	3.719.855.796		
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	55.991.823.286	60.496.658.761		
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		38.705.964.642	39.470.692.389		
31	12. Thu nhập khác	30	41.645.553.632	4.943.936.719		
32	13. Chi phí khác	31	5.116.094.935	6.395.424.114		
40	14. Lợi nhuận khác		36.529.458.697	(1.451.487.395)		
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.235.423.339	38.019.204.994		
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	20.010.384.781	18.833.499.933		
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	(6.176.071.794)	2.761.340.437		
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>61.401.110.352</u>	<u>16.424.364.624</u>		
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		61.016.024.411	16.045.972.386		
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		385.085.941	378.392.238		
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	3.349	1.070		

Người lập biểu



Lê Thị Thu Hà

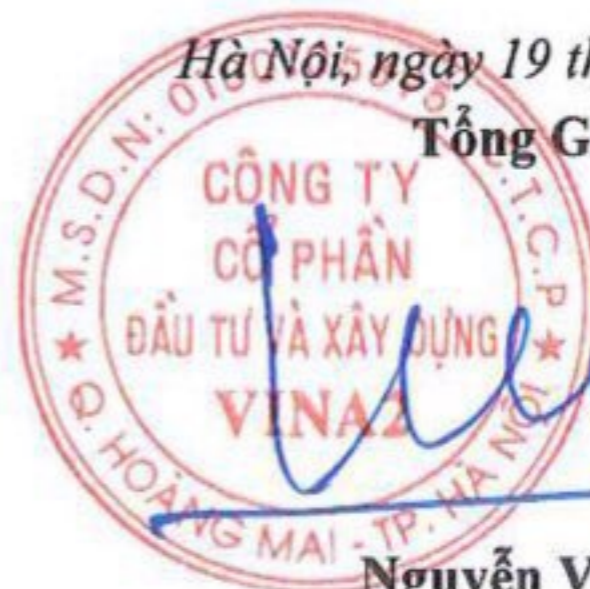
Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Nguyên

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		75.235.423.339	38.019.204.994
	2. Điều chỉnh cho các khoản		27.806.716.059	47.176.430.827
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.523.106.280	11.415.826.438
03	- Các khoản dự phòng		(15.312.767.489)	2.093.165.811
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(7.131.853.324)	(3.123.091.400)
06	- Chi phí lãi vay		38.728.230.592	36.790.529.978
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		103.042.139.398	85.195.635.821
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(225.835.364.256)	(10.268.625.237)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		222.579.967.478	397.897.021.094
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(98.703.141.626)	(256.032.042.838)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(7.407.006.736)	4.671.659.201
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	(125.000.000.000)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(33.601.406.800)	(37.411.118.092)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(16.833.723.904)	(19.610.116.210)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.746.558.390)	(4.010.415.867)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(59.505.094.836)	35.431.997.872
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(3.593.118.429)	(415.699.630)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	129.090.909
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(156.600.000.000)	(5.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		33.660.000.000	33.700.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(266.505.906.582)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			4.608.500.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.410.155.483	3.354.017.965
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(391.628.869.528)	36.375.909.244

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		300.000.000.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		883.544.646.352	457.982.374.511
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(615.118.295.331)	(511.941.776.051)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(17.965.409.567)	(15.024.716.258)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>550.460.941.454</i>	<i>(68.984.117.798)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		99.326.977.090	2.823.789.318
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		13.699.117.649	10.875.328.331
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>113.026.094.739</u>	<u>13.699.117.649</u>

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Nguyên

Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2021

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 số 02/VC2/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2020) được thành lập theo Quyết định số 1284/QĐ-BXD ngày 29 tháng 9 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 2- 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 2. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105895 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười chín ngày 22 tháng 11 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 400.000.000.000 đồng; tương đương 40.000.000 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: 290 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 354 người).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ các cấp, cầu cống, thủy lợi, buru điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế điện đến 110 KV; Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu các công trình xây dựng cấp thoát nước, lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lực;
- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;
- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước);
- Tư vấn đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, nguyên liệu sản xuất, dây chuyền công nghệ, máy móc, thiết bị tự động hóa, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng, trang trí nội thất), (chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ sản xuất và tiêu dùng;
- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

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

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

- Các quyết định về giãn cách xã hội của cơ quan nhà nước ảnh hưởng đến công tác nghiệm thu, bàn giao các công trình xây lắp diễn ra chậm, nên Doanh thu xây lắp của Công ty trong năm 2021 giảm 16,08% so với năm 2020. Việc hoàn thành chuyển nhượng số căn hộ tại tòa nhà B và sàn thương mại khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ từ năm 2019, 2020 và phần còn lại trong năm 2021 nên doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản giảm 30,55% so với năm trước.
- Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 0,98 lần so với cùng kỳ năm trước vì Công ty ghi nhận tiền lãi vay chậm trả theo Biên bản làm việc số 128/VINA2-BB với Công ty Cổ phần Giáo dục Đông Đô liên quan chậm trả chi phí giải phóng mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật với 02 Lô đất thuộc dự án Kim Văn-Kim Lũ và Lợi nhuận từ việc hoàn thành chuyển nhượng Quyền phát triển dự án bất động sản, cũng như hiệu quả từ việc tiết kiệm chi phí quản lý hơn 7,45% so với năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	Hà Nội	68,25%	68,25%	Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô Thị VINA2	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ quản lý

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp phương pháp bình quân gia quyền.

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành được phân loại là chứng khoán kinh doanh căn cứ theo Nghị quyết số 63C/2020/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 24 tháng 11 năm 2020, thời hạn đầu tư dự kiến trong vòng 01 năm và trong thời gian đó Công ty sẽ tìm kiếm nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần với lợi nhuận tối thiểu 10%. Theo Nghị quyết số 166/2021/NQ-HĐQT ngày 22/11/2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thống nhất phê duyệt gia hạn thời gian đầu tư đến ngày 25/11/2022.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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 các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. 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 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 vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; 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 hợp nhất 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 đánh giá tổn thất có thể xảy ra.

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, tài sản cố định vô 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	10 - 41 năm
- Máy móc, thiết bị	07 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 năm
- Website	03 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	30 - 41 năm
--------------------------	-------------

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. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

2.12. 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.

2.13. 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 từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí môi giới bất động sản, chi phí liên quan đến dự án bất động sản được ghi nhận theo thực tế phát sinh và phân bổ vào chi phí tương ứng với số căn hộ đã bán.

2.14. 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15. 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, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16. 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.

2.17. 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải 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.

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình dự án do Công ty là chủ đầu tư được trích lập 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.20. 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).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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 hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. 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.

2.21. 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 sở hữu 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 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 cho thuê tài sản 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

- 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.

2.22. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là chiết khấu thương mại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.23. 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.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.24. 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 đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, 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.

2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang 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.

2.26. Lãi cơ bản 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.

2.27. 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28. Thông tin bộ phận

Do hoạt động chính của Công ty là 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 khu vực địa lý

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	509.670.753	840.419.532
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.316.423.986	11.858.698.117
Các khoản tương đương tiền	96.200.000.000	1.000.000.000
	113.026.094.739	13.699.117.649

Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 96.200.000.000 VND tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất từ 3,2%/năm đến 3,3%/năm.

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	3.233.000.000	-	11.293.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	3.233.000.000	-	11.293.000.000	-
	3.233.000.000	-	11.293.000.000	-

Tại ngày 31/12/2021, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,90%/năm đến 7,75%/năm. Các khoản tiền gửi có kỳ hạn này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 14).

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	125.000.000.000	(424.249.737)	125.000.000.000	(518.334.563)
	125.000.000.000	(424.249.737)	125.000.000.000	(518.334.563)

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.

Tại ngày 31/12/2021, chứng khoán kinh doanh là giá trị khoản đầu tư 12.500.000 cổ phần tương ứng 14,7% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành được nắm giữ nhằm mục đích bán sinh lời căn cứ theo Nghị quyết số 63c/2020/NQ-HĐQT ngày 24/11/2020 của Hội đồng Quản trị về việc phê duyệt nội dung đầu tư tài chính ngắn hạn tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đô Thành. Theo Nghị quyết số 166/2021/NQ-HĐQT ngày 22/11/2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thống nhất phê duyệt gia hạn thời gian đầu tư đến ngày 25/11/2022.

Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư trên cơ sở Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 trước kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đô Thành do không có giá trị thị trường. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Đô Thành là đơn vị dự án, đang trong giai đoạn đầu tư và đã có giấy phép bán hàng.

c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Dự phòng	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Vina2 Homes (1)	130.006.300.459	-	-	-
	130.006.300.459	-	-	-

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày như sau:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Vina2 Homes	Hà Nội	40%	40%	Xây lắp và Kinh doanh bất động sản

(1) Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 04/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/09/2021 thông qua phương án góp vốn thành lập Công ty VINA2 HOMES, ngày 17/11/2021, Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn vào Công ty VINA2 HOMES với giá trị là 130 tỷ, tương ứng sở hữu 40% Vốn điều lệ của Công ty VINA2 HOMES.

d) 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 Đầu tư Phúc Thành Hưng	82.499.606.123	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	54.000.000.000	-	-	-
	136.499.606.123	-	-	-

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 Đầu tư Phúc Thành Hưng (1)	Nghệ An	15%	15%	Xây lắp công trình
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital (2)		18%	18%	Xây dựng, Đầu tư

(1) Căn cứ theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị phê duyệt phương án đầu tư góp vốn thành lập doanh nghiệp dự án và thỏa thuận liên danh nội bộ ngày 26/07/2020 giữa các thành viên gồm Công ty TNHH Hòa Hiệp, Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4, Công ty TNHH Đầu tư Núi Hồng, Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (nhà đầu tư dự án). Ngày 31/12/2020 liên danh đã được Bộ Giao thông vận tải lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện Dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu - Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017 - 2020 theo Quyết định số 2536/QĐ-BGTVT. Ngày 02/02/2021, liên danh các Công ty nêu trên đã thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng (doanh nghiệp dự án), với số vốn điều lệ là: 550.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2021, Công ty đã góp vốn vào Công ty này với số tiền là: 82.499.606.123 đồng, tương ứng tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết là 15%.

(2) Căn cứ Nghị quyết số 158/2021/NQ-HĐQT ngày 21/12/2021 của Hội đồng Quản trị phê duyệt việc triển khai chủ trương đầu tư mua cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital, Công ty đã hoàn thành việc mua 5.400.000 cổ phần tương ứng với 18% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital trong năm 2021 với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Vina2 Homes	138.303.046.973	-	-	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Dự án TTTM, nhà ở cao tầng và thấp tầng Hanovid	17.315.738.580	-	25.369.500.982	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam - Công trình Aqua Park Bắc Giang	38.468.319.182	-	49.684.796.694	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam - Công trình Royal Park Bắc Ninh	13.620.500.508	-	23.620.500.508	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom - Tòa nhà Intracom	19.315.763.101	-	34.155.029.441	-
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - Dự án Viwaseen	16.855.457.212	-	24.254.418.412	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST - Công trình TTTM dịch vụ và căn hộ I Tower Quy Nhơn	168.318.225.216	-	132.912.836.080	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	236.523.536.800	(8.797.895.776)	316.768.011.681	(11.835.294.217)
	648.720.587.572	(8.797.895.776)	606.765.093.798	(11.835.294.217)
b) Trong đó: Phải thu của khách là các bên liên	306.621.272.189	-	-	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

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 Cổ phần Xây dựng số 5 - Dự án Đề Pô	6.822.928.594	-	6.822.928.594	-
- Công ty Cổ phần Picons Việt Nam - Công trình: Xây dựng Nhà máy sản xuất kinh doanh điện trở Việt Nam	-	-	20.530.652.116	-
- Công ty Cổ phần Đề kè và Phát triển nông thôn tỉnh Hải Dương - Công trình Nhà máy Nhiệt điện Vân Phong 2	17.577.484.488	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc - Công trình TTTM dịch vụ và căn hộ I Tower Quy Nhơn	48.024.406.270	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital - Công trình TTTM dịch vụ và căn hộ I Tower Quy Nhơn	18.382.764.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trainco - Công trình TTTM dịch vụ và căn hộ I Tower Quy Nhơn	21.773.863.500	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại 699 - Công trình TT chỉ huy Công an tỉnh Đồng Nai	23.172.799.800	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung - Công trình TT chỉ huy Công an tỉnh Đồng Nai	33.832.465.610	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Hạ tầng Giao thông - Công trình TT chỉ huy Công an tỉnh Đồng Nai	9.330.312.900	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	25.791.347.379	-	18.151.585.088	-
	204.708.372.541	-	45.505.165.798	-
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan	61.545.542.510	-	-	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex (Vinaconex 34)	7.000.000.000	(7.000.000.000)	7.000.000.000	(7.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành (1)	125.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc (2)	6.000.000.000	-	-	-
	138.000.000.000	(7.000.000.000)	7.000.000.000	(7.000.000.000)
Trong đó: Phải thu về cho vay là các bên liên quan	125.000.000.000	-	-	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(1): Hợp đồng cho vay ngày 16/05/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn vay: 12 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 125.000.000.000 đồng.

(2): Hợp đồng cho vay ngày 12/05/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 5%/năm;
- Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 6.000.000.000 đồng.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.908.896.986	-	187.199.145	-
- Tạm ứng	10.684.205.707	-	7.386.747.158	-
- Phải thu các đội thi công	166.470.829.947	(20.266.093.842)	155.610.523.192	(15.223.712.728)
- Phải thu tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng đô thị và Giao thông theo thỏa thuận liên danh thực hiện dự án tại Ba Lai (*)	29.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Phải thu khác	12.369.955.980	-	10.838.217.830	-
	224.433.888.620	(20.266.093.842)	194.022.687.325	(15.223.712.728)
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	34.707.808.219	-	20.000.000.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

(*) Là giá trị đóng góp vào liên danh giai đoạn chuẩn bị đấu thầu lựa chọn dự án Khôi phục và nâng cấp sông Ba Lai theo thỏa thuận liên danh được ký kết ngày 12/11/2020 với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng đô thị và Giao thông là người đứng đầu liên danh.

9. 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
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	10.635.008.586	1.837.112.810	12.974.157.635	1.138.863.418
Ban quản lý công trình thủy điện Ngòi Hút	-	-	2.502.009.069	-
Bệnh viện trẻ em Hải Phòng (Công trình Bệnh viện trẻ em Hải Phòng)	748.799.800	-	748.799.800	-
Dự án cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1A đoạn cầu Chui - cầu Đuống	630.397.282	-	630.397.282	366.760.918
Công ty Cổ phần Xây dựng Vina Nhật Minh	1.219.550.000	-	1.219.550.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	772.102.500	772.102.500	772.102.500	772.102.500
Công ty TNHH MTV Xây dựng và phát triển Nhật Nam	615.939.606	-	615.939.606	-
Các đối tượng khác	6.648.219.398	1.065.010.310	6.485.359.378	-
+ Phải thu khác	29.408.706.676	9.142.612.834	28.292.192.476	13.068.479.748
Công trình Tòa nhà hỗn hợp MD Complex Tower	18.096.416.795	9.048.208.397	18.099.207.515	12.973.431.211
Các đối tượng khác	11.312.289.881	94.404.437	10.192.984.961	95.048.537
+ Phải thu về cho vay	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex (Vinaconex 34)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-
	47.043.715.262	10.979.725.644	48.266.350.111	14.207.343.166

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	960.992.441	-	960.992.441	-
- Công cụ, dụng cụ	6.800.000	-	6.800.000	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	268.049.701.144	-	485.254.940.189	(16.370.196.203)
- Thành phẩm	914.234.875	(528.716.467)	914.234.875	(528.716.467)
- Hàng hoá bất động sản	2.557.015.692	-	7.931.744.125	-
	272.488.744.152	(528.716.467)	495.068.711.630	(16.898.912.670)

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
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án:	195.366.107.831	-	333.825.903.090	(16.370.196.203)
Công trình tòa nhà B Kim Văn Kim Lũ	-	-	6.913.339.891	-
Dự án Kim Văn, Kim Lũ	54.154.250.730	-	222.831.876.634	(16.370.196.203)
Dự án Quang Minh	26.016.674.350	-	15.078.367.559	-
Dự án Xuân Hòa (*)	-	-	45.406.366.723	-
Dự án Đê Đông Quy Nhơn	115.195.182.751	-	43.595.952.283	-
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	72.683.593.313	-	151.429.037.099	-
Dự án đường sắt đô thị Hà Nội	13.417.805.746	-	26.767.217.039	-
Công trình Aqua Bắc Giang	-	-	12.481.811.231	-
Công trình ký túc xá Đại học Quốc gia Hồ Chí Minh	13.784.119.050	-	13.784.119.050	-
Công trình khác	45.481.668.517	-	98.395.889.779	-
	268.049.701.144	-	485.254.940.189	(16.370.196.203)

(*) Trong năm 2021, Công ty thực hiện chuyển nhượng Quyền phát triển dự án cho Công ty Cổ phần VINA2 HOMES theo Nghị Quyết số 169/2021/NQ-HĐQT ngày 21/12/2021 về việc phê duyệt chuyển nhượng quyền phát triển dự án. Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng số 01/HĐCN/2021/VINA2 -VINA2HOME với Công ty Cổ phần VINA2 HOMES với giá trị chuyển nhượng theo Chứng tư thẩm định giá số 28.12/2021/CT-GEVC ngày 28/12/2021 với giá trị chuyển nhượng là 138.303.046.973 đồng (bao gồm thuế giá trị gia tăng và các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan khác), giá vốn tương ứng chi phí sản xuất dở dang đến thời điểm chuyển nhượng là 45.887.268.254 đồng. Công ty đã ghi nhận vào Kết quả kinh doanh đối với lợi nhuận trước thuế TNDN từ giao dịch chuyển nhượng án tương ứng phần vốn của các cổ đông khác vào Công ty Cổ phần VINA2 HOMES là 47.995.639.048 đồng. Giá trị lợi nhuận trước thuế TNDN tương đương phần vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 là 31.997.092.698 đồng được phản ánh trên chỉ tiêu "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn".

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	83.829.164.427	39.460.259.292	16.650.563.891	1.469.266.818	141.409.254.428
- Mua trong năm	-	-	-	66.000.000	66.000.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.595.954.923	-	-	-	1.595.954.923
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(8.425.475.673)	-	-	-	(8.425.475.673)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.556.664.733)	-	(77.727.454)	(2.634.392.187)
Số dư cuối năm	76.999.643.677	36.903.594.559	16.650.563.891	1.457.539.364	132.011.341.491
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	8.780.208.925	28.233.009.133	11.549.652.346	1.028.619.923	49.591.490.327
- Khấu hao trong năm	3.832.088.429	2.148.166.930	1.584.618.072	157.783.687	7.722.657.118
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(274.181.789)	-	-	-	(274.181.789)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.556.664.733)	-	(77.727.454)	(2.634.392.187)
Số dư cuối năm	12.338.115.565	27.824.511.330	13.134.270.418	1.108.676.156	54.405.573.469
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	75.048.955.502	11.227.250.159	5.100.911.545	440.646.895	91.817.764.101
Tại ngày cuối năm	64.661.528.112	9.079.083.229	3.516.293.473	348.863.208	77.605.768.022

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 46.826.031.708 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 31.063.928.240 VND.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	139.195.585.099	139.195.585.099
- Chuyển TSCĐ hữu hình sang Bất động sản đầu tư	8.425.475.673	8.425.475.673
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.931.163.506	1.931.163.506
Số dư cuối năm	149.552.224.278	149.552.224.278
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	10.108.212.108	10.108.212.108
- Khấu hao trong năm	3.800.449.162	3.800.449.162
- Chuyển TSCĐ hữu hình sang Bất động sản đầu tư	274.181.789	274.181.789
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối năm	14.182.843.059	14.182.843.059
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	129.087.372.991	129.087.372.991
Tại ngày cuối năm	135.369.381.219	135.369.381.219

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 1.293.464.781 VND (Năm 2020 là 513.459.998 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Văn phòng, tầng bán hầm tòa B45 Kim Văn - Kim Lũ và các cửa hàng cho thuê tại Tòa nhà C, Tòa nhà D và Tòa nhà B thuộc Dự án Kim Văn - Kim Lũ. Trong năm, Công ty đã chuyển sang Bất động sản đầu tư từ việc tiến hành cho thuê diện tích văn phòng đối với Công ty Cổ phần Tấn Phát (300m²), Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng (114m²), Công ty Cổ phần XD công trình giao thông Hà An (49m²), Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên (114m²), Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đô Thành (195m²), Công ty Cổ phần Trainco Group (105m²) tại Tòa nhà B.

Tại ngày 31/12/2021, Công ty đang thế chấp một số bất động sản đầu tư tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty. Tại ngày 31/12/2021 các bất động sản đầu tư được thế chấp của Công ty với giá trị còn lại là 38.635.738.194 đồng (xem Thuyết minh số 14).

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	44.640.199	36.406.789
- Chi phí giao dịch môi giới bất động sản	1.665.844.477	-
	1.710.484.676	36.406.789
b) Dài hạn		
- Chi phí giàn giáo, cốp pha	8.015.866.707	2.388.856.425
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	162.885.954	24.559.706
- Chi phí công cụ dụng cụ văn phòng	370.830.220	403.237.901
	8.549.582.881	2.816.654.032

14. CÁC KHOẢN VAY

	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
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	359.918.759.500	359.918.759.500	839.610.122.050	613.526.620.331	586.002.261.219	586.002.261.219
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (1)	229.387.249.908	229.387.249.908	260.275.260.829	273.992.808.659	215.669.702.078	215.669.702.078
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	6.071.113.261	6.071.113.261	-	6.071.113.261	-	-
+ Ngân hàng TMCP phát triển TP.HCM - Chi nhánh Hoàn Kiếm (2)	-	-	70.194.766.081	45.220.552.189	24.974.213.892	24.974.213.892
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II (3)	114.379.198.321	114.379.198.321	80.433.603.015	114.829.198.321	79.983.603.015	79.983.603.015
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bắc Từ Liêm (4)	-	-	196.000.000	-	196.000.000	196.000.000
+ Công ty Cổ phần LICOGI 16 (5)	-	-	33.000.000.000	-	33.000.000.000	33.000.000.000
+ Công ty Cổ phần BOT 38 - Dự án cải tạo QL38	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư MST (6)	-	-	20.500.000.000	5.200.000.000	15.300.000.000	15.300.000.000
+ Vay ngắn hạn cá nhân (7)	5.550.000.000	5.550.000.000	212.710.076.000	152.514.276.000	65.745.800.000	65.745.800.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung (8)	1.531.198.010	1.531.198.010	13.885.495.648	12.804.299.369	2.612.394.289	2.612.394.289
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	-	-	2.894.372.532	2.894.372.532	-	-
+ Trái phiếu thường (9)	-	-	145.520.547.945	-	145.520.547.945	145.520.547.945

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Ván - Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

	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
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1.124.450.000	1.124.450.000	44.401.749.302	1.591.675.000	43.934.524.302	43.934.524.302
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	190.000.000	190.000.000	-	190.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	934.450.000	934.450.000	467.225.000	1.401.675.000	-	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Từ Liêm (10)	-	-	43.934.524.302	-	43.934.524.302	43.934.524.302
361.043.209.500	361.043.209.500	884.011.871.352	615.118.295.331	629.936.785.521	629.936.785.521	629.936.785.521
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	2.111.675.000	2.111.675.000	43.934.524.302	1.591.675.000	44.454.524.302	44.454.524.302
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	190.000.000	190.000.000	-	190.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	1.401.675.000	1.401.675.000	-	1.401.675.000	-	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Từ Liêm (10)	-	-	43.934.524.302	-	43.934.524.302	43.934.524.302
+ Vay dài hạn cá nhân (11)	520.000.000	520.000.000	-	-	520.000.000	520.000.000
2.111.675.000	2.111.675.000	43.934.524.302	1.591.675.000	44.454.524.302	44.454.524.302	44.454.524.302
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.124.450.000)	(1.124.450.000)	(44.401.749.302)	(1.591.675.000)	(43.934.524.302)	(43.934.524.302)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	987.225.000	987.225.000			520.000.000	520.000.000

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

- (1) Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I theo Hợp đồng số 01/2021/161765/HĐTD ngày 16/09/2021, cụ thể như sau:
- + Hạn mức tín dụng: 550.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng;
 - + Thời hạn cho vay: Thời hạn cho vay được xác định theo từng Giấy nhận nợ;
 - + Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay:
 - * Thế chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 01/2020/161765/HĐTC, số 02/2020/161765/HĐTC, số 03/2020/161765/HĐTC, số 04/2020/161765/HĐTC ngày 01 tháng 07 năm 2020 có tổng giá trị tạm tính là 81.270.000.000 VND cho quyền sở hữu công trình là sảnh Văn phòng - tầng 1, tầng 2 đến tầng 4 tại địa chỉ Tòa B, Ô đất CT2, Khu đô thị mới Kim Ván Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV337656, số CV337657, số CV337658, số CV337659 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 06 năm 2020;
 - * Thế chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 05/2020/161765/HĐTC ngày 24 tháng 07 năm 2020 có giá trị tạm tính là 51.252.000.000 VND cho quyền sở hữu công trình là Thương mại dịch vụ - Tầng bán hàng tại địa chỉ phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV337661 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 06 năm 2020;
 - * Thế chấp Tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 011012/SGD1-VC2/HĐTC-MMTB ngày 01/10/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 và Ngân hàng;
 - * Thế chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 01/2017/161765/HĐTCBĐS ngày 20/11/2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 với Ngân hàng.
 - * Thế chấp Ô tô Mercedes - Benz S450 Luxury, biển kiểm soát 30F-77.554 để đảm bảo cho khoản vay;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 215.669.702.078 VND.
- (2) Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP phát triển TP.HCM - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng số 10349/21MB/HĐTD ngày 24/05/2021, cụ thể như sau:
- + Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Cho vay, phát hành bảo lãnh, mở LC phục vụ hoạt động thi công các Hợp đồng thi công với đối tác
 - + Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ ngày 24/05/2021 đến ngày 24/05/2022
 - + Lãi suất cho vay: được quy định cụ thể trong từng KUNN/Hợp đồng cấp tín dụng/ Hợp đồng bảo lãnh theo thỏa thuận của hai bên.
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay:
 - * Quyền đòi nợ phát sinh từ các Hợp đồng xây lắp số 01/2020/HĐXL/MST-VINA2 ngày 22/05/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung kèm theo (nếu có) giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 với Công ty Cổ phần Đầu tư MST, thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2;
 - * Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng xây lắp số 11/2020/HĐXL/MST-VINA2 ngày 22/05/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung kèm theo (nếu có) giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 với Công ty Cổ phần Đầu tư MST, thuộc sở hữu của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VINA2;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 24.974.213.892 VND.

- (3) Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II theo Hợp đồng tín dụng số 1505-LAV-202100677 ngày 09/08/2021, cụ thể như sau:
- + Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Khách hàng năm 2021-2022;
 - + Thời hạn cho vay: Thời hạn cho vay được xác định theo từng Giấy nhận nợ nhưng không vượt quá 12 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 7,65%/năm;
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất với tổng giá trị: 71.802.000.000 đồng, Cụ thể:
 - * Tài sản 1: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số BT10 tại Tiểu khu đô thị Nam La Khê, Quận Hà Đông, Tp Hà Nội với giá trị tài sản bảo đảm được định giá là 15.614.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng 4152.2019 ngày 1/11/2019
 - * Tài sản 2: Xe Lexus LX570 năm 2016 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 212927 với giá trị bảo đảm theo định giá là 6.000.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng 4121.2019 ngày 31/10/2019
 - * Tài sản 3: Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn TT3.03 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo GCN số CS 230658, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 7.660.000.000 đồng. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp có số công chứng: 4119.2019 ngày 31/10/2019.
 - * Tài sản 4: Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn TT3.04 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo GCN số 230657, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 7.670.000.000 đồng. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp có số công chứng: 4120.2019 ngày 31/10/2019.
 - * Tài sản 5: Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn TT3.05 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo GCN số 230659, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 14.185.000.000 đồng. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp có số công chứng: 4121.2019 ngày 31/10/2019.
 - * Tài sản 6: Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 216 Lô G03 Khu du lịch biển VINCAPITAL Đà Nẵng theo giấy chứng nhận QSD số BG 940052, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 20.673.000.000 đồng. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp có số công chứng: 3271 ngày 20/11/2019.
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 79.983.603.015 VND.
- (4) Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Từ Liêm theo Hợp đồng cho vay số 07/2021/HDTD/ TTKD BTL/01, cụ thể như sau:
- + Số tiền vay: 196.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp.
 - + Thời hạn cho vay: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên
 - + Lãi suất cho vay: lãi suất được quy định từng lần bán nhận nợ của Khách hàng.
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Giấy tờ có giá là Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 3 tháng, tổng giá trị 200.000.000 VND
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 196.000.000 VND
- (5) Khoản vay ngắn hạn của Công ty cổ phần LICOGI 16 theo Hợp đồng vay vốn ký kết ngày 23/04/2021, và phụ lục 01 bổ sung ngày 17/06/2021 cụ thể như sau:
- + Số tiền vay: 70.000.000.000 VND;

- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- + Thời hạn vay: 60 ngày kể từ khi nhận được khoản tiền bên cho vay chuyển tiền cho vay;
- + Lãi suất vay: 5%/năm
- + Tất cả mọi khoản thuế và phí phát sinh liên quan đến việc thu lãi và gốc vay sẽ do Bên vay chịu
- + Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 33.000.000.000 VND.

(6) Khoản vay ngắn hạn của Công ty cổ phần Đầu tư MST theo Hợp đồng vay vốn ký kết ngày 19/08/2021 cụ thể như sau:

- + Số tiền vay: 20.500.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- + Thời hạn vay: 9 tháng kể từ khi nhận được khoản tiền bên cho vay chuyển tiền cho vay;
- + Lãi suất vay: 5%/năm
- + Tất cả mọi khoản thuế và phí phát sinh liên quan đến việc thu lãi và gốc vay sẽ do Bên vay chịu
- + Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 15.300.000.000 VND.

(7) Khoản vay ngắn hạn cá nhân không có tài sản đảm bảo, lãi suất 8,5%/năm, số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 65.745.800.000 VND.

(8) Hợp đồng cho vay từng lần số 22/2021-HĐCVTL/NHCT324-PCCC-VINA2-01 ngày 08/06/2021 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần ngày 12/10/2021 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 10.500.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Thời hạn vay: Thời hạn cho vay được tính từ ngày giải ngân đầu tiên đến thời điểm trả hết nợ gốc và lãi tiền vay nhưng không quá ngày 15/02/2022, tối đa theo từng giấy nhận nợ không quá 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên vay, bao gồm:
 - (i) Các Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung với tổng giá trị là: 1.233.000.000 VND;
 - (ii) Xe ô tô con Toyota Fortuner biển kiểm soát số 30E-800.10 có giá trị còn lại tại thời điểm 31/12/2021 là: 362.855.353 VND;
 - (iii) Văn phòng tại tầng 4, tòa nhà B, ô đất CT2, thuộc Dự án Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội, có giá trị còn lại tại thời điểm 31/12/2021 là: 4.687.423.518 VND.
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 2.612.394.289 VND.

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:

(9) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:

- + Mã trái phiếu: VC2H2122001;
- + Khối lượng trái phiếu phát hành: 1.500 trái phiếu mệnh giá 100.000.000 VND/ trái phiếu;
- + Kỳ hạn: 12 tháng kể từ ngày phát hành;
- + Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyên đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm;
- + Lãi suất danh nghĩa và kỳ hạn trả lãi: Lãi suất cố định được áp dụng cho toàn bộ thời hạn 12 tháng của trái phiếu được xác định là 11,5%/năm; kỳ hạn trả lãi được xác định 06 tháng/lần vào ngày đủ 06 tháng, ngày đủ 12 tháng và/ hoặc ngày thực hiện quyền mua lại.
- + Ngày phát hành và ngày đáo hạn trái phiếu: Ngày phát hành trái phiếu 27/10/2021, ngày đáo hạn trái phiếu 27/10/2022;
- + Mục đích phát hành: Nguồn vốn thu được từ đợt phát hành sẽ dùng để: (i) Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, (ii) Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty, cụ thể: Bổ sung vốn thi công công trình Trung tâm thương mại - Dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn.
- + Phương thức phát hành: Đại lý phát hành;
- + Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Việc thanh toán tiền gốc và lãi trái phiếu sẽ được tổ chức phát hành hoặc bất kỳ người đại diện ủy quyền hợp lệ nào của tổ chức phát hành thay mặt tổ chức phát hành thực hiện không muộn hơn 15 giờ 00 vào ngày thanh toán lãi và/hoặc ngày đáo hạn và/hoặc ngày thực hiện quyền mua lại bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu có tên trong sổ đăng ký trái phiếu.
- + Cam kết về đảm bảo: Tài sản đảm bảo cho Trái phiếu bao gồm:
 - * Quyền tài sản là dự án Khu nhà ở cao tầng Quang Minh tại lô đất có diện tích 17.432,4m² tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh, TP Hà Nội theo GCN QSD đất số AM665013 cấp ngày 17/07/2008 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 với giá trị xác định căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 11.10/2021/CTTĐG-CNTVN ngày 11/10/2021 của Công ty TNHH Tư Vấn GNT Việt Nam là 192.000.000.000 VND;
 - * 5.800.118 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (GCNĐKKD số 0301466299 do phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/06/1994) được xác định là 58.001.190.000 VND, tương ứng với mỗi cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu.
- + Tổng giá trị trái phiếu đã phát hành trong kỳ là 150.000.000.000 VND, Chi phí phát hành trái phiếu tại 31.12.2021 chờ phân bổ là 4.479.452.055 VND.

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

- (10) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Từ Liêm theo Hợp đồng số 3100-LAV-202100596 ngày 12/03/2021 cụ thể như sau:
- + Hạn mức vay: 97.200.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại tại Khu tái định cư Đê Đông, phường Nhom Bình, TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
 - + Phương thức cho vay: Cho vay từng lần thực hiện dự án đầu tư;
 - + Thời hạn cho vay: 35 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên;
 - + Lãi suất cho vay: 9%/ năm;
 - + Hình thức đảm bảo tiền vay:
 - * Thế chấp quyền sử dụng đất khu đất đầu giá tại Khu tái định cư Đê Đông, Nhơn Bình, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Giá trị tài sản là 41.749.691.000 VND;
 - * Thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai là toàn bộ Dự án Khu phức hợp cao tầng nhà ở và chung cư và dịch vụ thương mại tại Khu tái định cư Đê Đông, phường Nhom Bình, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định và các quyền tài sản phát sinh từ Dự án, chi tiết như sau:
 - Vị trí xây dựng: Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 48, Khu quy hoạch Khu tái định cư Đê Đông, phường Nhom Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Diện tích khu đất 2.526,6 m². Trong đó, đất xây dựng công trình 1.187,5 m². Đối với phần diện tích 1.339,1 m², chủ đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và bàn giao cho địa phương quản lý theo Khoản 6 Mục II của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY128896, số vào sổ cấp GCN: CT15435 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/11/2020;
 - + Tổng giá trị tài sản là 219.698.700.000 VND; Tổng giá trị tài sản bảo đảm là 252.816.161.000 VND.
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 43.934.524.302 VND. Trong đó, vay dài hạn đến hạn trả trong 12 tháng tới là 43.934.524.302 VND.

(11) Khoản vay dài hạn cá nhân, lãi suất 4%/năm, không có tài sản đảm bảo.

c) Các khoản vay và nợ thuế tài chính đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2021		01/01/2021	
		Góc	Lãi phải trả	Góc	Lãi phải trả
		VND	VND	VND	VND
Vay					
- Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc	1.000.000.000	51.708.333	500.000.000	3.683.333
- Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc	3.640.000.000	188.548.889	1.000.000.000	8.263.889
- Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	1.400.000.000	90.572.222	1.400.000.000	18.841.667
- Nguyễn Huy Quang	Thành viên HĐQT	6.900.000.000	160.673.611	-	-
- Nguyễn Thị Hoa	Vợ ông Đỗ Trọng Quỳnh - Phó Chủ tịch HĐQT	42.000.000.000	2.199.000.000	-	4.375.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	Cổ đông lớn	15.300.000.000	155.378.082	-	-
		70.240.000.000	2.845.881.137	2.900.000.000	35.163.889

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
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	22.114.944.245	22.114.944.245	27.614.944.245	27.614.944.245
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ và Thương mại Phát Linh	4.276.723.510	4.276.723.510	9.576.723.510	9.576.723.510
- Công ty TNHH Việt Đức	-	-	3.579.933.974	3.579.933.974
- Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	607.680.000	607.680.000	3.107.680.000	3.107.680.000
- Công ty Cổ phần Vimeco	1.462.807.134	1.462.807.134	4.653.597.174	4.653.597.174
- Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Việt Trung	31.130.307.435	31.130.307.435	30.181.779.935	30.181.779.935
- Công ty Cổ phần Picons Việt Nam	18.559.122.229	18.559.122.229	-	-
- Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng	16.997.047.737	16.997.047.737	-	-
- Công ty TNHH An Phát APC Hà Nội	10.641.084.075	10.641.084.075	9.741.640.273	9.741.640.273
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Kim	1.515.959.788	1.515.959.788	2.017.079.786	2.017.079.786
- Phải trả các đối tượng khác	218.405.463.079	218.405.463.079	291.102.438.401	291.102.438.401
	325.711.139.232	325.711.139.232	381.575.817.298	381.575.817.298
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan	6.065.944.928	6.065.944.928	-	-
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)</i>				

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Tòa nhà B - 45 tầng Kim Văn	-	15.212.168.729
- Dự án Kim Văn Kim Lũ	11.341.527.096	46.807.623.898
- Dự án Quang Minh	63.833.038.719	57.128.839.177
- Công ty Cổ phần giáo dục Đông Đô	-	29.741.294.649
- Xây dựng Nhà máy sản xuất kinh doanh điện trở Việt Nam	6.521.328.458	28.829.072.649
- Xây dựng Trụ sở Công an tỉnh Đồng Nai	85.256.147.099	-
- Xây dựng Dự án BOT Diễn Châu - Bãi Vọt - Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	40.694.000.000	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	40.133.139.132	24.391.924.768
	247.779.180.504	202.110.923.870
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	40.694.000.000	-
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)</i>		

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	377.592.422	59.299.567.544	17.184.511.103	52.059.228.432	377.791.877	24.425.049.670
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.000.000	23.662.120.762	20.146.217.470	16.833.723.904	-	26.966.614.328
- Thuế thu nhập cá nhân	-	509.715.679	1.546.311.027	1.737.307.460	5.888.442	324.607.688
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	869.605.018	2.319.828.590	2.960.181.736	44.869.132	274.121.004
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	22.001.682.528	754.265.043	22.755.947.571	-	-
	385.592.422	106.342.691.531	41.951.133.233	96.346.389.103	428.549.451	51.990.392.690

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 hợp nhất 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	632.285.596	492.572.955
- Chi phí phải trả dự án Quang Minh	34.207.089.630	25.986.171.287
- Hạ tầng dự án Kim Văn - Kim Lũ	27.292.509.631	41.822.410.799
- Trích trước giá vốn tòa C	11.937.180.404	4.608.670.751
- Trích trước giá vốn khu nhà thấp tầng TT2 + TT3	620.268.581	34.070.334.902
- Trích trước giá vốn tòa nhà B Kim Văn Kim Lũ	15.735.693.140	21.974.350.119
- Chi phí phải trả khác	14.314.578.817	11.986.562.588
	104.739.605.799	140.941.073.401

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	176.317.272	81.466.292
- Bảo hiểm xã hội	1.864.019.412	2.905.118.080
- Bảo hiểm thất nghiệp	14.000.000	14.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	181.927.191	147.336.758
- Các khoản phải trả phải nộp khác	108.239.801.384	127.512.981.615
<i>Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)- Công trình An Khánh</i>	<i>27.419.000.000</i>	<i>27.419.000.000</i>
<i>Phí bảo trì chung cư nhà B 45 Kim Văn, Kim Lũ</i>	<i>7.539.741.520</i>	<i>20.519.240.162</i>
<i>Phải trả các đội xây dựng</i>	<i>56.178.930.569</i>	<i>64.678.598.706</i>
<i>Lãi vay vốn các đối tượng khác</i>	<i>5.022.275.040</i>	<i>35.163.889</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>12.079.854.255</i>	<i>14.860.978.858</i>
	110.476.065.259	130.660.902.745

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	245.216.682	245.216.682
	245.216.682	245.216.682
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	4.500.791.764	4.746.008.746
- Doanh thu chưa thực hiện từ loại trừ giao dịch bán dự án sang công ty liên kết	31.997.092.698	-
	36.497.884.462	4.746.008.746

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.839.610.512	2.866.378.369
	<u>1.839.610.512</u>	<u>2.866.378.369</u>
b) Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng		
Dự phòng bảo hành tòa B,C Kim Văn Kim Lũ	10.624.922.779	10.640.043.779
Dự phòng bảo hành dự án Quang Minh	188.419.524	-
	<u>10.813.342.303</u>	<u>10.640.043.779</u>

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	23.218.959.196	1.607.255.027	87.144.834.060	49.152.263.797	7.226.239.489	318.349.551.569
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	16.045.972.386	378.392.238	16.424.364.624
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(8.277.450.000)	(82.550.000)	(8.360.000.000)
Chi trả cổ tức năm 2018	-	-	(5.000.000)	-	(15.000.000.000)	-	(15.005.000.000)
Số dư cuối năm trước	150.000.000.000	23.218.959.196	1.602.255.027	87.144.834.060	41.920.786.183	7.522.081.727	311.408.916.193
Số dư đầu năm nay	150.000.000.000	23.218.959.196	1.602.255.027	87.144.834.060	41.920.786.183	7.522.081.727	311.408.916.193
Tăng vốn trong năm nay	250.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-	300.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	61.016.024.411	385.085.941	61.401.110.352
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(20.835.790.000)	(156.210.000)	(20.992.000.000)
Số dư cuối năm nay	400.000.000.000	73.218.959.196	1.602.255.027	87.144.834.060	82.101.020.594	7.750.957.668	651.818.026.545

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2021 về việc công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2020 của Công ty mẹ và phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, đồng thời căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 03/2021/NQ/VINA2ME-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 06 năm 2021 của Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina 2, Công ty con công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ	Các công ty con phân phối cho		Cộng (3) = (1) + (2)	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2020
	(1)	Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát		
	VND	VND	VND	VND	VND
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.500.000.000	335.790.000	156.210.000	492.000.000	-
Chi trả cổ tức	18.000.000.000	-	-	-	-

Công ty đã có thông báo về việc chốt quyền chia cổ tức của năm 2019 (ngày đăng ký cuối cùng 20/05/2021, ngày thanh toán 25/06/2021). Đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa có thông báo về việc chốt quyền chia cổ tức năm 2020.

Trong năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 04/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/09/2021, và đang thực hiện sử dụng vốn theo mục đích sử dụng vốn đã được Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	126.000.000.000	31,50%	-	0,00%
Ông Nguyễn Quang Lân	920.000	0,00%	35.833.920.000	23,89%
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	30.704.260.000	7,68%	30.704.260.000	20,47%
Bà Đỗ Thị Minh	5.145.700.000	1,29%	28.370.700.000	18,91%
Ông Đỗ Hướng Đạo	-	0,00%	12.129.000.000	8,09%
Ông Nguyễn Thành Dung	-	0,00%	8.905.000.000	5,94%
Cổ đông khác	238.149.120.000	59,53%	34.057.120.000	22,70%
	400.000.000.000	100,00%	150.000.000.000	100,00%

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	150.000.000.000	150.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	250.000.000.000	-
- Vốn góp cuối năm	400.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	147.336.758	172.053.016
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	18.000.000.000	15.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	18.000.000.000	15.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	17.965.409.567	15.024.716.258
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	17.965.409.567	15.024.716.258
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	181.927.191	147.336.758

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	40.000.000	15.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	40.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.000.000	15.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	40.000.000	15.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	87.144.834.060	87.144.834.060
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.602.255.027	1.602.255.027
	88.747.089.087	88.747.089.087

23. 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 máy móc thiết bị và diện tích sàn thương mại Tòa nhà B - 45 tầng - Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội theo các hợp đồng thuê hoạt động với thời hạn cho thuê từ 03 năm đến 05 năm. 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
- <i>Từ 1 năm trở xuống</i>	2.442.872.727	360.000.000
- <i>Trên 1 năm đến 5 năm</i>	3.738.863.636	669.090.909
- <i>Trên 5 năm</i>	-	-

b) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 1273/HĐTĐ ngày 17/06/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc; Mục đích thuê: Xây dựng cơ sở kinh doanh trong dự án đô thị được phê duyệt; thời gian thuê đất là 49 năm, kể từ ngày 29/11/2006; tổng diện tích thuê là 17.432,4 m², thuê đất trả tiền hàng năm.

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	601.550.532.723	716.800.561.401
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	263.263.057.804	451.566.352.024
Doanh thu khác	20.326.970.198	20.990.160.208
	885.140.560.725	1.189.357.073.633

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	564.566.358.990	703.145.669.870
Giá vốn hoạt động bất động sản	195.639.893.061	326.534.528.516
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(16.370.196.203)	-
Giá vốn hoạt động khác	16.024.218.625	18.069.818.391
	759.860.274.473	1.047.750.016.777

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.131.853.324	1.353.953.218
Lãi chậm thanh toán từ Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh	1.051.257.684	1.052.323.461
	8.183.111.008	2.406.276.679
Trong đó: Doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	5.795.868.493	-

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	38.728.230.592	36.790.529.978
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(94.084.626)	(2.029.585.527)
Lỗ do thanh lý chứng khoán	-	1.191.500.000
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	(125.710.448)
	38.634.145.966	35.826.734.003

Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính trả cho các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

	4.551.749.746	43.768.889
--	---------------	------------

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí tư vấn, môi giới bán hàng	-	1.604.771.253
Chi phí bảo trì các căn hộ được miễn giảm tiền bảo trì	77.551.098	1.467.357.270
Chi phí bán hàng khác	60.212.727	647.727.273
	137.763.825	3.719.855.796

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	29.139.714.902	32.833.522.717
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.302.954.111	8.265.808.701
Chi phí dự phòng	2.004.982.673	5.248.117.006
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.916.163.616	2.373.695.830
Chi phí khác bằng tiền	13.628.007.984	11.775.514.507
	55.991.823.286	60.496.658.761

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ bán phế liệu	724.787.545	129.090.909
Thu nhập ghi nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển giáo dục Đông Đô	35.000.000.000	2.831.547.273
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình do công trình hết thời hạn bảo hành tại Công ty con	2.217.094.017	-
Thu nhập khác	3.703.672.070	1.983.298.537
	41.645.553.632	4.943.936.719

(*) Căn cứ theo Biên bản làm việc số 128/VINA2-BB với Công ty Cổ phần Giáo dục Đông Đô về việc thống nhất lãi vay chậm trả chi phí giải phóng mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật đối với 02 lô đất TH, PT dự án Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội ngày 06/05/2021, hai bên thống nhất số tiền lãi vay chậm trả mà Công ty Cổ phần Giáo dục Đông Đô cần phải thanh toán là 35 tỷ đồng. Đến thời điểm 31/12/2021, Công ty Cổ phần Giáo dục Đông Đô đã hoàn thành thanh toán toàn bộ khoản nợ phải trả.

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	4.464.221.377	3.591.952.690
Trả tiền vật tư phải trả Công ty TNHH Đông Hải Long theo Quyết định của Tòa án nhân dân Quận Hoàng Mai	-	2.573.359.419
Chi phí khác	651.873.558	230.112.005
	5.116.094.935	6.395.424.114

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	19.656.448.455	18.479.938.081
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	353.936.326	353.561.852
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2	259.528.061	353.561.852
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô Thị Vina2	94.408.265	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	20.010.384.781	18.833.499.933

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	6.450.435.468	274.363.674
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	6.450.435.468	274.363.674

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	223.346.746	2.761.340.437
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong quá trình hợp nhất	(6.399.418.540)	-
	(6.176.071.794)	2.761.340.437

34. 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 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	61.016.024.411	16.045.972.386
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	61.016.024.411	16.045.972.386
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.219.178	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.349	1.070

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 hợp nhất.

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

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	441.773.344.445	434.837.825.995
Chi phí nhân công	106.584.544.072	156.384.435.963
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.523.106.280	11.415.826.438
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.978.082.556	112.538.042.205
Chi phí khác bằng tiền	17.228.578.835	21.931.596.413
	627.087.656.188	737.107.727.014

36. 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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	113.026.094.739	-	13.699.117.649	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	873.154.476.192	(29.063.989.618)	800.787.781.123	(27.059.006.945)
Các khoản cho vay	141.233.000.000	(7.000.000.000)	18.293.000.000	(7.000.000.000)
	1.127.413.570.931	(36.063.989.618)	832.779.898.772	(34.059.006.945)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	630.456.785.521	362.030.434.500
Phải trả người bán, phải trả khác	436.187.204.491	512.236.720.043
Chi phí phải trả	104.739.605.799	140.941.073.401
	1.171.383.595.811	1.015.208.227.944

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính 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 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 lãi suất.

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
Tại ngày 31/12/2021	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	113.026.094.739	-	-	113.026.094.739
Phải thu khách hàng, phải thu khác	844.090.486.574	-	-	844.090.486.574
Các khoản cho vay	134.233.000.000	-	-	134.233.000.000
	1.091.349.581.313	-	-	1.091.349.581.313
Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.699.117.649	-	-	13.699.117.649
Phải thu khách hàng, phải thu khác	773.728.774.178	-	-	773.728.774.178
Các khoản cho vay	11.293.000.000	-	-	11.293.000.000
	798.720.891.827	-	-	798.720.891.827

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
Tại ngày 31/12/2021				
Vay và nợ	629.936.785.521	520.000.000	-	630.456.785.521
Phải trả người bán, phải trả khác	436.187.204.491	-	-	436.187.204.491
Chi phí phải trả	104.739.605.799	-	-	104.739.605.799
	1.170.863.595.811	520.000.000	-	1.171.383.595.811
Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	361.043.209.500	987.225.000	-	362.030.434.500
Phải trả người bán, phải trả khác	512.236.720.043	-	-	512.236.720.043
Chi phí phải trả	140.941.073.401	-	-	140.941.073.401
	1.014.221.002.944	987.225.000	-	1.015.208.227.944

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

37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	738.024.098.407	457.982.374.511
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;	145.520.547.945	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	615.118.295.331	511.941.776.051
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;	-	-

38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 06/01/2022, Hội đồng Quản trị Công ty ra Quyết định số 02/2022/NQ-VINA2 ngày 06/01/2022 về việc chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2 với giá trị vốn góp dự kiến góp bằng tiền và tài sản là 45.000.000.000 đồng, trong đó góp bằng tiền là 445.576.000 đồng, góp bằng tài sản là máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ đã qua sử dụng với giá trị là 44.554.424.000 đồng theo danh mục tài sản tại Chứng thư thẩm định giá số 29.12/2021/CT-GEVC ngày 29/12/2021 do Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Galaxy Việt Nam lập. Tỷ lệ sở hữu sau góp vốn dự kiến là 75% vốn Điều lệ của Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2. Ngày 10/01/2022, Công ty đã ký Biên bản giao nhận tài sản góp vốn cho Công ty Cổ phần cơ khí và Thiết bị Vina2 với giá trị tài sản bàn giao là 44.554.424.000 đồng.

Ngoài vấn đề nêu trên thì 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 hợp nhất này.

39. 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
Công ty Cổ phần Vina2 Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	Khoản đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành	Khoản đầu tư khác
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	Khoản đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	Cổ đông lớn (Cổ đông lớn từ ngày 06/09/2021)
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	Công ty con của cổ đông lớn (Cổ đông lớn từ ngày 06/09/2021)
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	Bà Tạ Thị Dinh - Phó TGĐ là chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung
Nguyễn Thị Hoa	Vợ ông Đỗ Trọng Quỳnh - Phó Chủ tịch HĐQT

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 14)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	339.746.692.443	-
Công ty Cổ phần Vina2 Homes	125.880.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	160.652.436	-
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	213.542.403.643	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành	163.636.364	-
Mua hàng	23.274.333.996	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	23.274.333.996	-
Doanh thu tài chính	5.795.868.493	-
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	88.060.274	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành	5.707.808.219	-
Chi phí tài chính	4.551.749.746	43.768.889
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	363.438.356	-
Nguyễn Việt Cường	75.555.556	3.683.333
Đỗ Trọng Huân	234.118.334	13.333.333
Nguyễn Văn Chính	119.991.667	22.377.223
Nguyễn Huy Quang	165.395.833	-
Nguyễn Thị Hoa	3.593.250.000	4.375.000

Số dư tại ngày kết thúc năm:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu khách hàng	306.621.272.189	-
Công ty Cổ phần Vina2 Homes	138.303.046.973	-
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	168.318.225.216	-
Trả trước cho người bán	61.545.542.510	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	18.382.764.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	33.832.465.610	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Hạ tầng Giao thông	9.330.312.900	-
Phải thu về cho vay	125.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành	125.000.000.000	-
Phải thu khác	34.707.808.219	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành - tiền lãi cho vay	5.707.808.219	-
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	29.000.000.000	20.000.000.000
Phải trả cho người bán	6.065.944.928	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	6.065.944.928	-
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	40.694.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	40.694.000.000	-

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

	Chức vụ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị			
- Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 14 tháng 09 năm 2021)	165.426.684	-
Đỗ Trọng Quỳnh	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 14 tháng 09 năm 2021). Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 14/09/2021)	658.736.863	631.280.805
- Ngô Việt Hậu	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 14 tháng 09 năm 2021)	153.355.768	-
Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	652.689.043	761.208.754
- Nguyễn Đăng Gò Ganh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 10 tháng 09 năm 2021), kiêm Phó Tổng Giám đốc	556.129.565	572.213.784
- Nguyễn Huy Quang	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 10 tháng 09 năm 2021) kiêm Phó Tổng Giám đốc	114.921.629	-
- Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc	540.509.660	456.912.226
Nguyễn Cường	Phó Tổng Giám đốc	473.617.754	453.720.054
Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	444.101.694	423.810.316
Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15 tháng 09 năm 2021)	134.103.148	-
Tạ Thị Dinh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05 tháng 11 năm 2021)	73.879.862	-
		3.967.471.669	3.299.145.939
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Lê Thị Tuyết Anh	Trưởng ban kiểm soát	101.800.000	25.100.000
- Nguyễn Thị Thanh Hằng	Thành viên kiểm soát	339.886.344	274.862.317
- Trần Xuân Trường	Thành viên kiểm soát	99.385.800	291.989.731
		541.072.144	591.952.048

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Nguyên

Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Cường

