

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**

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

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 42
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 42

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105782 ngày 09/12/2010 (thay đổi lần thứ 5), thay thế cho Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103009808 ngày 16/11/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, 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: Hoàng Văn Hòa	Chủ tịch
Ông: Trần Đăng Mạnh	Phó chủ tịch
Ông: Trần Anh Tuấn	Phó chủ tịch
Ông: Vũ Tùng Dương	Thành viên
Bà: Trần Thị Nguyệt	Thành viên

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: Trần Đăng Mạnh	Tổng Giám đốc
Ông: Cán Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Tùng Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Tống Văn Định	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Ninh Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc

(Bổ nhiệm ngày 10 tháng 06 năm 2021)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Trịnh Việt Cường	Trưởng ban
Ông: Ninh Văn Nam	Thành viên
Bà: Trần Thị Hà	Thành viên
Bà: Trần Thị Lan Nhung	Thành viên

(Miễn nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2021)  
(Bổ nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2021)

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

#### **Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



---

**Trần Đăng Mạnh**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2022



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội được lập ngày 14 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
HÃNG KIỂM TOÁN  
AASC**

**Vũ Xuân Biên**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2022

**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2018-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>977.717.789.274</b>	<b>1.076.041.772.867</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	55.468.078.499	74.319.050.260
111	1. Tiền		28.118.507.058	61.969.478.819
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.349.571.441	12.349.571.441
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	11.818.601.532	19.795.023.326
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		11.818.601.532	19.795.023.326
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		480.742.938.466	508.902.671.041
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	441.578.648.438	477.618.482.516
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	50.200.273.581	46.281.410.787
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	39.895.378.312	24.186.171.469
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(50.931.361.865)	(39.183.393.731)
140	IV. Hàng tồn kho	09	418.157.276.448	470.015.823.938
141	1. Hàng tồn kho		418.157.276.448	475.788.743.547
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(5.772.919.609)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		11.530.894.329	3.009.204.302
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	4.098.579.450	3.009.204.302
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.432.314.879	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>111.973.835.931</b>	<b>123.581.530.345</b>
220	I. Tài sản cố định		3.476.374.417	4.734.900.397
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.454.324.417	4.675.050.397
222	- Nguyên giá		47.324.380.123	68.171.744.710
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(43.870.055.706)	(63.496.694.313)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	22.050.000	59.850.000
228	- Nguyên giá		189.000.000	189.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(166.950.000)	(129.150.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	75.676.597.621	80.267.386.112
231	- Nguyên giá		120.865.518.943	120.198.236.216
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(45.188.921.322)	(39.930.850.104)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	28.774.941.986	28.774.941.986
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		30.800.000.000	30.800.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.025.058.014)	(2.025.058.014)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		4.045.921.907	9.804.301.850
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	4.009.393.209	9.789.351.026
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	36.528.698	14.950.824
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.089.691.625.205</b>	<b>1.199.623.303.212</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>889.517.173.693</b>	<b>1.001.238.468.151</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>881.193.055.844</b>	<b>992.778.523.829</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	468.896.405.463	533.300.873.743
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	165.671.209.460	164.876.247.822
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	429.185.307	2.322.706.213
314	4. Phải trả người lao động		9.439.901.778	12.551.104.172
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	8.573.859.613	8.571.618.471
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	120.622.371.222	87.436.751.737
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	63.132.700.179	64.542.082.835
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	40.261.802.145	110.720.840.952
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	816.085.159	5.852.343.159
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.349.535.518	2.603.954.725
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>8.324.117.849</b>	<b>8.459.944.322</b>
342	1. Dự phòng phải trả dài hạn	21	8.324.117.849	8.459.944.322
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>200.174.451.512</b>	<b>198.384.835.061</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>200.174.451.512</b>	<b>198.384.835.061</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		80.000.000.000	80.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		80.000.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		36.751.678.000	36.751.678.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		54.884.515.640	53.624.781.778
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		28.538.257.872	28.008.375.283
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		16.059.040.628	16.322.799.454
421b	LNST chưa phân phối năm nay		12.479.217.244	11.685.575.829
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.089.691.625.205</b>	<b>1.199.623.303.212</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2022



Tổng Giám đốc

Trần Đăng Mạnh



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	665.126.107.585	869.331.382.211
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		665.126.107.585	869.331.382.211
11	4. Giá vốn hàng bán	25	627.154.298.885	836.903.550.669
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.971.808.700	32.427.831.542
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	598.604.178	517.291.091
22	7. Chi phí tài chính	27	2.001.748.025	9.503.059.921
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.001.466.584	9.503.059.921
25	8. Chi phí bán hàng	28	-	1.383.000.002
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	30.833.491.493	12.848.118.079
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.735.173.360	9.210.944.631
31	11. Thu nhập khác	30	13.264.919.187	7.966.595.403
32	12. Chi phí khác	31	3.263.230.026	857.188.506
40	13. Lợi nhuận khác		10.001.689.161	7.109.406.897
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.736.862.521	16.320.351.528
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	3.257.645.277	3.458.772.691
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	-	264.240.215
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>12.479.217.244</u>	<u>12.597.338.622</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	<u>1.560</u>	<u>1.575</u>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		15.736.862.521	16.320.351.528
	2. Điều chỉnh cho các khoản		8.625.123.396	13.631.296.008
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.516.597.198	6.475.359.580
03	- Các khoản dự phòng		802.964.052	42.394.385
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		281.441	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.501.444.178)	(2.389.517.878)
06	- Chi phí lãi vay		2.001.466.584	9.503.059.921
07	- Các khoản điều chỉnh khác		805.258.299	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		24.361.985.917	29.951.647.536
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		9.045.699.376	(34.408.669.293)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		57.631.467.099	47.919.375.579
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(36.975.353.474)	8.107.921.377
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		4.690.582.669	5.334.944.388
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.039.231.465)	(9.448.732.688)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.989.489.946)	(4.103.714.720)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.944.020.000)	(1.872.420.364)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		50.781.640.176	41.480.351.815
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(667.282.727)	(38.636.364)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		902.840.000	2.146.773.705
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(98.708.257)	(3.474.951.053)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		8.075.130.051	3.703.308.007
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		532.354.364	496.044.475
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		8.744.333.431	2.832.538.770
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		32.728.269.480	179.948.161.516
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(103.187.308.287)	(258.689.354.385)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.917.625.120)	(6.819.318.492)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(78.376.663.927)	(85.560.511.361)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(18.850.690.320)	(41.247.620.776)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		74.319.050.260	115.566.671.036
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(281.441)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>55.468.078.499</u>	<u>74.319.050.260</u>

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng

Tô Ngọc Sơn

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105782 ngày 09/12/2010 (thay đổi lần thứ 5), thay thế cho Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103009808 ngày 16/11/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 80.000.000.000 đồng; Tương đương 8.000.000 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: 240 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 271 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông (cầu, đường, sân bay, bến cảng), thủy lợi (đê, đập, kênh mương), bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, thương mại du lịch (lữ hành nội địa, quốc tế);
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh, chuyển giao (BOT) các dự án giao thông, thủy điện;
- Xây dựng và lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, các công trình cấp thoát nước và trạm bơm;
- Lắp đặt và sửa chữa các thiết bị cơ điện nước công trình, thiết bị điện dân dụng, công nghiệp, điện máy, điện lạnh và gia nhiệt;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị, các loại vật tư, xăng dầu, vật liệu xây dựng.

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

- 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 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 này.



### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng Công ty	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng số 102	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng số 103	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng số 106	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng và Phát triển Hạ tầng	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Gia công Cơ khí	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Ban Quản lý Các dự án Phát triển nhà	Thành phố Hà Nội	Quản lý dự án bất động sản

Thông tin về công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

## 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 và 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.

#### *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

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và tại Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

### 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 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 cụ thể 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

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

*Các khoản đầu tư vào công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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 vào công ty liên kết: Căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

### 2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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

### 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 tháng.



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	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Tài sản cố định dùng trong quản lý	03 - 06 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

## 2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá để bán. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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	10 - 30 năm
--------------------------	-------------

## 2.11. Thuê hoạt động

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

## 2.12. Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty là công cụ và dụng cụ 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 06 tháng đến 03 năm.

### 2.13. Các khoản nợ phải trả

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

### 2.14. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí lãi tiền vay phải trả, Chi phí liên quan đến dự án bất động sản, công trình xây lắp... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

### 2.16. 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 được trích lập 5% 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 năm 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 tài chính.

### 2.17. 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 và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.



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.

## 2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. 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.

## 2.19. 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.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

### **2.20. Giá vốn hàng bán**

Chi phí sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm trước được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán. Đối với giá vốn của các công trình xây lắp được ghi nhận căn cứ trên chi phí đã phát sinh để thực hiện phần công việc đã được chủ đầu tư nghiệm thu, chấp nhận thanh toán và phù hợp doanh thu ghi nhận. Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản được kết chuyển căn cứ trên tỷ lệ lợi nhuận dự toán.

### **2.21. 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;

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

### **2.22. 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.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.



Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

**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 năm hiện hành**

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

**2.23. Lãi trên cổ phiếu**

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

**2.24. Các bên liên quan**

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

**2.25. Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	931.237.992	1.329.241.665
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.187.269.066	60.640.237.154
Các khoản tương đương tiền (*)	27.349.571.441	12.349.571.441
	<b>55.468.078.499</b>	<b>74.319.050.260</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 27.349.571.441 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại Cổ phần với lãi suất từ 3%/năm đến 3,6%/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	11.818.601.532	-	19.795.023.326	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	11.818.601.532	-	19.795.023.326	-
	<b>11.818.601.532</b>	<b>-</b>	<b>19.795.023.326</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại nhỏ hơn 12 tháng giá trị 11.818.601.532 đồng được gửi tại các Ngân hàng thương mại Cổ phần với lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,35%/năm.

#### b) Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2021		31/12/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	30.800.000.000	(2.025.058.014)	30.800.000.000	(2.025.058.014)
	<b>30.800.000.000</b>	<b>(2.025.058.014)</b>	<b>30.800.000.000</b>	<b>(2.025.058.014)</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của 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.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty 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 Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	Hà Nội	22%	22%	Kinh doanh bất động sản

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 40.



## 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
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Phát triển TN	15.922.488.176	-	20.685.488.176	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	39.746.589.740	-	31.609.410.155	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	10.154.278.822 (1.312.848.898)		10.165.354.850 (1.323.924.926)	
- Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	31.582.966.685	-	18.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Ngôi nhà Mới	37.847.371.968	-	33.635.315.018	-
- Công ty Cổ phần Intimex Việt Nam	12.852.125.802	-	12.852.125.802	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Ngân Anh	852.821.949	-	852.821.949	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội	43.087.375.903	-	113.179.060.995	-
- Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm	36.748.517.808	-	19.180.939.357	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	212.784.111.585 (48.202.532.323)		217.257.966.214 (36.443.488.161)	
	<b>441.578.648.438 (49.515.381.221)</b>		<b>477.618.482.516 (37.767.413.087)</b>	
<b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>10.154.278.822 (1.312.848.898)</b>		<b>10.165.354.850 (1.323.924.926)</b>	

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Intecc	865.719.467	-	10.157.046.036	-
- Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng Tân Cảng	13.021.850.200	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	17.684.811.850	-	7.575.053.511	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Contech	170.660.855	-	6.392.030.340	-
- Các khoản trả trước người bán khác	18.457.231.209	-	22.157.280.900	-
	<b>50.200.273.581</b>	<b>-</b>	<b>46.281.410.787</b>	<b>-</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Lãi dự thu	66.249.814	-	-	-
- Tạm ứng cho các cá nhân và các đội thi công	20.248.777.146	-	13.097.435.716	-
- Ký cược, ký quỹ	18.490.000	-	18.490.000	-
- Phải thu tiền Bảo hiểm	570.801.076	-	328.714.531	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thăng Long	772.500.000	(772.500.000)	772.500.000	(772.500.000)
- Phải thu khác	18.218.560.276	(643.480.644)	9.969.031.222	(643.480.644)
	<b>39.895.378.312</b>	<b>(1.415.980.644)</b>	<b>24.186.171.469</b>	<b>(1.415.980.644)</b>

**8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	<i>70.574.240.792</i>	<i>21.058.859.571</i>	<i>38.035.375.029</i>	<i>267.961.942</i>
Công ty TNHH Tân Long	7.439.869.743	-	7.439.869.743	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	7.260.228.770	-	7.260.228.770	-
Công ty TNHH Một thành viên Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	18.240.416.671	-	-
Các đối tượng khác	29.965.325.040	2.818.442.900	23.335.276.516	267.961.942
+ <i>Phải thu khác</i>	<i>1.415.980.644</i>	<i>-</i>	<i>1.415.980.644</i>	<i>-</i>
Bùi Việt Trung	200.000.000	-	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn & ĐTCT Xây dựng Thăng Long	772.500.000	-	772.500.000	-
Nguyễn Sỹ Hành	443.480.644	-	443.480.644	-
	<b>71.990.221.436</b>	<b>21.058.859.571</b>	<b>39.451.355.673</b>	<b>267.961.942</b>



**9. 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	5.793.600.674	-	2.081.617.215	-
- Công cụ, dụng cụ	18.941.100	-	14.081.100	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	389.831.166.619	-	429.292.135.927	-
- Thành phẩm	760.965.905	-	760.965.905	-
- Hàng hóa bất động sản	21.752.602.150	-	43.639.943.400	(5.772.919.609)
	<b>418.157.276.448</b>	<b>-</b>	<b>475.788.743.547</b>	<b>(5.772.919.609)</b>

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>	<b>29.400.432.618</b>	<b>-</b>	<b>28.610.527.433</b>	<b>-</b>
Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B (*)	29.400.432.618	-	28.610.527.433	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i>	<b>360.430.734.001</b>	<b>-</b>	<b>400.681.608.494</b>	<b>-</b>
Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ Nhà ở Vinh - Nghệ An	35.953.521.319	-	99.040.948.499	-
Đường ĐT382B- song hành cao tốc 5B (đoạn Hưng Yên)	34.344.816.679	-	-	-
VinCity Ocean Park - Khu Biệt thự thấp tầng	57.831.290.942	-	127.185.793.579	-
Công trình khác	232.301.105.061	-	174.454.866.416	-
	<b>389.831.166.619</b>	<b>-</b>	<b>429.292.135.927</b>	<b>-</b>

(\*) Dự án Đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B:

- Địa điểm xây dựng: Phường Cao Xanh và Hà Khánh, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh;

- Quy mô dự án: Xây dựng hạ tầng trên diện tích đất 70,1 ha;

- Tổng mức đầu tư: 486 tỷ đồng;

- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2021: Đã bàn giao được một phần các lô đất cho khách hàng, đang tiếp tục bàn giao, nghiệm thu và quyết toán dự án.

(Xem thêm tại Thuyết minh số 37).

## 10. 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	1.860.343.627	56.104.126.179	6.088.201.630	4.119.073.274	68.171.744.710
- Thanh lý, nhượng bán	-	(20.847.364.587)	-	-	(20.847.364.587)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.860.343.627</b>	<b>35.256.761.592</b>	<b>6.088.201.630</b>	<b>4.119.073.274</b>	<b>47.324.380.123</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.860.343.627	53.043.974.366	6.088.201.630	2.504.174.690	63.496.694.313
- Khấu hao trong năm	-	698.600.640	-	522.125.340	1.220.725.980
- Thanh lý, nhượng bán	-	(20.847.364.587)	-	-	(20.847.364.587)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.860.343.627</b>	<b>32.895.210.419</b>	<b>6.088.201.630</b>	<b>3.026.300.030</b>	<b>43.870.055.706</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	-	3.060.151.813	-	1.614.898.584	4.675.050.397
Tại ngày cuối năm	-	<b>2.361.551.173</b>	-	<b>1.092.773.244</b>	<b>3.454.324.417</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 38.182.281.031 VND

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Hệ thống phần mềm kế toán. Tại ngày 31/12/2021, tài sản cố Nguyên giá và Giá trị hao mòn lũy kế lần lượt là 189.000.000 đồng và 166.950.000 đồng, số khấu hao trong năm 2021 là 37.800.000 đồng.

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà (*)	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	120.198.236.216	120.198.236.216
- Mua trong năm	667.282.727	667.282.727
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>120.865.518.943</b>	<b>120.865.518.943</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	39.930.850.104	39.930.850.104
- Khấu hao trong năm	5.258.071.218	5.258.071.218
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>45.188.921.322</b>	<b>45.188.921.322</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	80.267.386.112	80.267.386.112
Tại ngày cuối năm	<b>75.676.597.621</b>	<b>75.676.597.621</b>



(\*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty gồm Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Khối tầng hầm, các tầng KT1, KT2 thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower và Tầng 1A thuộc Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn. Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.931.211.127 đồng
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 18.795.942.379 đồng (Năm 2020 là 22.339.206.456 đồng).
- Các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong năm 2022 được trình bày trong Thuyết minh số 23.

### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.098.579.450	3.009.204.302
	<b>4.098.579.450</b>	<b>3.009.204.302</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.009.393.209	9.789.351.026
	<b>4.009.393.209</b>	<b>9.789.351.026</b>

14. 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
- Vay ngắn hạn	110.720.840.952	110.720.840.952	32.728.269.480	103.187.308.287	40.261.802.145	40.261.802.145
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch	43.742.907.220	43.742.907.220	7.369.549.715	51.112.456.935	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	38.881.254.856	38.881.254.856	23.250.649.189	49.959.335.126	12.172.568.919	12.172.568.919
+ Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (2)	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000	18.658.000.000
+ Các khoản vay khác (3)	9.438.678.876	9.438.678.876	2.108.070.576	2.115.516.226	9.431.233.226	9.431.233.226
	<b>110.720.840.952</b>	<b>110.720.840.952</b>	<b>32.728.269.480</b>	<b>103.187.308.287</b>	<b>40.261.802.145</b>	<b>40.261.802.145</b>

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

- (1) Hợp đồng tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội số 01/2021/134616/HĐTD ngày 06 tháng 12 năm 2021 bao gồm các điều khoản chi tiết như sau:
- + Hạn mức tín dụng: 600.000.000.000 đồng trong đó giới hạn cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C trừ ký quỹ là 200.000.000.000 đồng, hạn mức trên bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/134616/HĐTD ngày 31 tháng 10 năm 2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
  - + Thời hạn vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
  - + Lãi suất cho vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
  - + Phương thức bảo đảm: Hợp đồng thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng đảm bảo sau:  
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2012/HĐTC ngày 27/06/2012 (số công chứng 344; quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD) và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/134616/HĐTC ngày 14/06/2013 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/134616/2015/HĐTC ngày 31/07/2015 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 02/2010/HĐBB ngày 19/04/2010 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/2012/HĐTC ngày 27/03/2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;  
Các hợp đồng bảo đảm khác được giao kết sau ngày ký Hợp đồng tín dụng.
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 12.172.568.919 đồng.



- (2) Hợp đồng vay vốn số HĐ 01/2011/VX ngày 09 tháng 05 năm 2011 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức cho vay: 19.580.000.000 đồng;
  - + Thời hạn vay: Bắt đầu từ ngày 09 tháng 05 năm 2011 đến khi bên cho vay có nhu cầu hoàn vốn;
  - + Lãi suất cho vay: 0%;
  - + Phương thức đảm bảo: Tín chấp;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 18.658.000.000 đồng.
- (3) Các khoản vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ xây dựng công trình với lãi suất thỏa thuận được điều chỉnh tại từng thời điểm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo và thời hạn vay sẽ được thỏa thuận gia hạn tại các thời điểm đáo hạn.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	12.319.783.166	12.319.783.166	16.422.984.031	16.422.984.031
- Công ty TNHH Thương mại Thép Quang Minh	4.289.638.155	4.289.638.155	4.289.638.155	4.289.638.155
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Duy Khánh	34.657.985.219	34.657.985.219	63.247.131.469	63.247.131.469
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	31.382.575.438	31.382.575.438	40.475.825.659	40.475.825.659
- Công ty Cổ phần VGHAU	18.073.695.723	18.073.695.723	16.063.955.370	16.063.955.370
- Phải trả các đối tượng khác	368.172.727.762	368.172.727.762	392.801.339.059	392.801.339.059
	<b>468.896.405.463</b>	<b>468.896.405.463</b>	<b>533.300.873.743</b>	<b>533.300.873.743</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Ban quản lý Công trình Xây dựng Phát triển Đô thị	-	9.373.479.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thanh Trì	9.295.749.050	13.625.507.250
- Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	-	12.588.124.782
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội	10.909.189.095	3.263.000.000
- Công ty TNHH MTV Tư vấn và Kinh doanh Bất động sản TCO	12.141.221.067	18.928.973.386
- Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Tỉnh Hà Tĩnh	6.248.000.000	25.770.000.000
- Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng tỉnh Đồng Nai	17.923.312.000	20.904.000.000
- Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	20.373.030.336	18.200.000.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	88.780.707.912	42.223.162.904
	<b>165.671.209.460</b>	<b>164.876.247.822</b>



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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.951.735.433	24.001.506.090	25.953.241.523	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	319.237.625	4.084.481.450	3.989.489.946	-	414.229.129
- Thuế thu nhập cá nhân	-	51.733.155	240.401.898	277.178.875	-	14.956.178
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	2.683.446.442	2.683.446.442	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	<b>2.322.706.213</b>	<b>31.012.835.880</b>	<b>32.906.356.786</b>	-	<b>429.185.307</b>

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	16.562.352	54.327.233
- Trích trước chi phí đối với Dự án kinh doanh Bất động sản	3.421.558.871	3.421.558.871
- Trích trước chi phí đối với Công trình xây lắp	4.975.427.409	4.892.706.429
- Chi phí phải trả khác	160.310.981	203.025.938
	<b>8.573.859.613</b>	<b>8.571.618.471</b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	12.326.623.058	12.859.940.158
- Kinh phí Đảng	4.446.653.769	4.446.653.769
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.772.517.691	1.690.142.811
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	44.586.905.661	45.545.346.097
+ Phí bảo trì giữ hộ Ban Quản trị các Dự án Chung cư	28.803.423.469	30.380.063.168
+ Đặt cọc tiền thuê Văn phòng tại 59 Quang Trung	2.364.933.667	2.405.994.467
+ Phải trả khác	13.418.548.525	12.759.288.462
	<b>63.132.700.179</b>	<b>64.542.082.835</b>
<b>b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	<b>1.182.743.389</b>	<b>1.182.743.389</b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Nhận trước tiền mua bất động sản của khách hàng	73.240.675.111	87.058.926.639
- Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	2.934.852.555	377.825.098
- Nhận trước tiền tạm ứng thực hiện hợp đồng xây dựng	44.446.843.556	-
	<b>120.622.371.222</b>	<b>87.436.751.737</b>



## 21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	816.085.159	5.852.343.159
	<b>816.085.159</b>	<b>5.852.343.159</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành đối với Dự án kinh doanh Bất động sản	8.324.117.849	8.459.944.322
	<b>8.324.117.849</b>	<b>8.459.944.322</b>

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>36.751.678.000</b>	<b>52.419.793.293</b>	<b>27.232.776.424</b>	<b>196.404.247.717</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	12.597.338.622	12.597.338.622
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.204.988.485	(10.909.976.970)	(9.704.988.485)
Điều chỉnh theo Biên bản KTNN ngày 28/08/2020	-	-	-	(911.762.793)	(911.762.793)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>36.751.678.000</b>	<b>53.624.781.778</b>	<b>28.008.375.283</b>	<b>198.384.835.061</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>36.751.678.000</b>	<b>53.624.781.778</b>	<b>28.008.375.283</b>	<b>198.384.835.061</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	12.479.217.244	12.479.217.244
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.259.733.862	(11.949.334.655)	(10.689.600.793)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>36.751.678.000</b>	<b>54.884.515.640</b>	<b>28.538.257.872</b>	<b>200.174.451.512</b>

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 397/2021/NQ-HACC1 ngày 25 tháng 06 năm 2021, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	12.597.338.622
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	1.259.733.862
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.889.600.793
Trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban điều hành	800.000.000
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.000 đồng)	8.000.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	40.288.650.000	50,36%	40.288.650.000	50,36%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Thịnh	7.709.080.000	9,64%	8.959.080.000	11,20%
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản BRG	7.039.060.000	8,80%	7.039.060.000	8,80%
Công ty TNHH Thung Lũng Vua	4.199.210.000	5,25%	4.199.210.000	5,25%
Cổ đông khác	20.764.000.000	25,96%	19.514.000.000	24,39%
	<b>80.000.000.000</b>	<b>100,01%</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	1.690.142.811	509.461.303
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	8.000.000.000	8.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	8.000.000.000	8.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	7.917.625.120	3.973.196.880
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	7.917.625.120	3.973.196.880
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng bù trừ công nợ	-	2.846.121.612
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	2.846.121.612
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<b>1.772.517.691</b>	<b>1.690.142.811</b>

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
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	54.884.515.640	53.624.781.778
	<b>54.884.515.640</b>	<b>53.624.781.778</b>



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

#### a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty đang sử dụng một phần Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, một phần Bất động sản giữ lại thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower và Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn để cho thuê. Số tiền cho thuê tối thiểu trong năm 2022 là 19.825.360.160 đồng.

#### b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở kinh doanh từ năm 2002 đến năm 2022, diện tích khu đất thuê là 622 m2. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	19.813.397.463	93.054.887.337
Doanh thu hoạt động xây lắp	609.900.816.919	744.095.364.831
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.411.893.203	32.181.130.043
	<b>665.126.107.585</b>	<b>869.331.382.211</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	-	(289.673.134)

### 25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	22.616.379.453	87.649.667.737
Giá vốn hoạt động xây lắp	592.163.574.788	728.575.143.200
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	18.147.264.253	17.654.820.123
Hoàn nhập/Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.772.919.609)	3.023.919.609
	<b>627.154.298.885</b>	<b>836.903.550.669</b>

### 26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	598.604.178	517.291.091
	<b>598.604.178</b>	<b>517.291.091</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.001.466.584	9.503.059.921
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	281.441	-
	<b>2.001.748.025</b>	<b>9.503.059.921</b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí hoa hồng bán dự án	-	1.383.000.002
	<b>-</b>	<b>1.383.000.002</b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.203.908.524	1.219.429.592
Chi phí nhân công	11.977.917.246	11.561.028.406
Chi phí khấu hao tài sản cố định	810.498.882	747.303.882
Chi phí /(Hoàn nhập) dự phòng	11.747.968.134	(5.621.193.851)
Thuế, phí và lệ phí	1.658.902.534	1.472.269.264
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.332.012.676	2.204.326.754
Chi phí khác bằng tiền	1.102.283.497	1.264.954.032
	<b>30.833.491.493</b>	<b>12.848.118.079</b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	902.840.000	1.872.226.787
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	7.188.436.818	1.794.226.397
Các khoản công nợ không phải trả	-	1.121.124.433
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	5.036.258.000	2.570.788.174
Thu nhập khác	137.384.369	608.229.612
	<b>13.264.919.187</b>	<b>7.966.595.403</b>



### 31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí đền bù thiệt bị	251.000.000	527.914.227
Các khoản bị phạt chậm nộp, phạt vi phạm hành chính	425.363.866	10.605.062
Chi phí thanh lý Công cụ dụng cụ	2.174.363.986	-
Chi phí khác	412.502.174	318.669.217
	<b>3.263.230.026</b>	<b>857.188.506</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	13.568.054.823	12.998.636.532
Các khoản điều chỉnh tăng	551.363.866	1.747.751.980
- Chi phí phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	425.363.866	10.605.062
- Chi phí lãi vay vượt quy định	-	1.584.146.918
- Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành sản xuất	126.000.000	153.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	14.119.418.689	14.746.388.512
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>2.823.883.737</b>	<b>2.949.277.702</b>
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	805.258.299	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.243.410.753	52.416.861
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.967.912.072)	(1.758.283.810)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>904.640.717</b>	<b>1.243.410.753</b>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	2.168.807.698	3.321.714.996
Các khoản điều chỉnh tăng	-	546.961.024
- Tiền phạt chậm nộp	-	546.961.024
Thu nhập chịu thuế TNDN	2.168.807.698	3.868.676.020
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>433.761.540</b>	<b>773.735.204</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 28/08/2020	-	911.762.793
Hoàn thuế TNDN tạm nộp đối với hoạt động kinh doanh bất động sản	-	(264.240.215)
Thuế TNDN tạm nộp đối với hoạt động kinh doanh bất động sản	21.577.874	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(924.173.128)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(21.577.874)	(2.345.430.910)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>(490.411.588)</b>	<b>(924.173.128)</b>
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.257.645.277	3.458.772.691
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>414.229.129</b>	<b>319.237.625</b>

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	36.528.698	14.950.824
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>36.528.698</b>	<b>14.950.824</b>

#### b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	264.240.215
	<b>-</b>	<b>264.240.215</b>

### 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	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	12.479.217.244	12.597.338.622
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	12.479.217.244	12.597.338.622
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.000.000	8.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.560</b>	<b>1.575</b>

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

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

### 35. 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
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.468.078.499	-	74.319.050.260	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	481.474.026.750	(50.931.361.865)	501.804.653.985	(39.183.393.731)
Các khoản cho vay	11.818.601.532	-	19.795.023.326	-
	<b>548.760.706.781</b>	<b>(50.931.361.865)</b>	<b>595.918.727.571</b>	<b>(39.183.393.731)</b>



	Giá trị số kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
<b>Nợ phải trả tài chính</b>	VND	VND
Vay và nợ	40.261.802.145	110.720.840.952
Phải trả người bán, phải trả khác	532.029.105.642	597.842.956.578
Chi phí phải trả	8.573.859.613	8.571.618.471
	<b>580.864.767.400</b>	<b>717.135.416.001</b>

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

### **Quản lý rủi ro tài chính**

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

### **Rủi ro thị trường**

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

#### **Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

#### **Rủi ro về lãi suất:**

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

### **Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.468.078.499	-	-	55.468.078.499
Phải thu khách hàng, phải thu khác	430.542.664.885	-	-	430.542.664.885
Các khoản cho vay	11.818.601.532	-	-	11.818.601.532
	<b>497.829.344.916</b>	-	-	<b>497.829.344.916</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.319.050.260	-	-	74.319.050.260
Phải thu khách hàng, phải thu khác	462.621.260.254	-	-	462.621.260.254
Các khoản cho vay	19.795.023.326	-	-	19.795.023.326
	<b>556.735.333.840</b>	-	-	<b>556.735.333.840</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Vay và nợ	40.261.802.145	-	-	40.261.802.145
Phải trả người bán, phải trả khác	532.029.105.642	-	-	532.029.105.642
Chi phí phải trả	8.573.859.613	-	-	8.573.859.613
	<b>580.864.767.400</b>	-	-	<b>580.864.767.400</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Vay và nợ	110.720.840.952	-	-	110.720.840.952
Phải trả người bán, phải trả khác	597.842.956.578	-	-	597.842.956.578
Chi phí phải trả	8.571.618.471	-	-	8.571.618.471
	<b>717.135.416.001</b>	-	-	<b>717.135.416.001</b>

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



**36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Bù trừ Cổ tức phải trả với Công nợ phải thu khách hàng	-	2.846.121.612
b) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	32.728.269.480	179.948.161.516
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	103.187.308.287	258.689.354.385

**37. THÔNG TIN KHÁC**

**Thông tin về Dự án Cao Xanh - Hà Khánh B**

Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2014 và Thông báo kết luận số 3034/TB-TTTP ngày 23/10/2015 về công tác quản lý đầu tư xây dựng của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Ninh (thời kỳ 2001 - 2010), theo đó Thanh tra Chính phủ yêu cầu thu hồi các khoản tiền liên quan đến việc UBND Tỉnh Quảng Ninh phê duyệt giá đất giảm trừ theo phương pháp trừ lùi, tiền đền bù giải phóng mặt bằng và quyết toán phân san lấp mặt bằng tại Dự án Cao Xanh - Hà Khánh B do Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội làm chủ đầu tư.

Ngày 20/10/2014, sau khi nghiên cứu Kết luận thanh tra số 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2014 của Thanh tra Chính phủ, Bộ Xây dựng đã nêu ý kiến về việc Công ty Xây dựng số 1 Hà Nội phải nộp số tiền thu hồi là không có cơ sở, trách nhiệm bồi thường (nếu có) thuộc Sở Tài chính - Vật giá Quảng Ninh và Hội đồng đền bù Thành phố Hạ Long, không thuộc trách nhiệm của Công ty.

Ngày 25/08/2016, Cơ quan Kiểm toán Nhà nước đã kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ 2015 và các thời kỳ trước của Công ty. Theo đó, cơ quan Kiểm toán Nhà nước đã xem xét các vấn đề liên quan đến Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B và chấp nhận các ý kiến giải trình, làm rõ của Công ty.

Ngày 03/10/2016, Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ninh đã có Văn bản số 6207/UBND-XD1 gửi Thanh tra Chính phủ về việc giải trình, kiến nghị bổ sung về Dự thảo Báo cáo kết quả kiểm tra việc thực hiện Kết luận Thanh tra số 2096/KL-TTTP. Theo đó, UBND Tỉnh Quảng Ninh đề nghị Thanh tra Chính phủ xem xét không thu hồi các khoản tiền của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 15/08/2018, Thanh tra Bộ Tài chính đã có Kết luận về công tác thanh tra năm 2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội. Theo đó, Thanh tra Bộ Tài chính cũng đã xem xét các vấn đề liên quan đến Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B và chấp nhận các ý kiến giải trình, làm rõ của Công ty.

Ngoài ra, trong thời gian vừa qua Công ty đã có Văn bản số 195/CV-CT ngày 11/04/2016 gửi Tổ Kiểm tra của Thanh tra Chính phủ, Văn bản số 172/CV-CT ngày 15/03/2017 gửi Thanh tra Chính phủ, Văn bản số 711C/V ngày 27/10/2017 gửi Vụ Giám sát, thẩm định và xử lý sau thanh tra về việc không thu tạm giữ số tiền liên quan đến Kết luận Thanh tra Chính phủ và xem xét lại trách nhiệm của Công ty liên quan đến các sai phạm. Tuy nhiên, đến nay chưa được xem xét giải quyết. Trong thời gian này, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội đang tiếp tục thực hiện Dự án dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B để bàn giao cho khách hàng.



Ngày 18/09/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 6754/UBND-XD4 yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội tổ chức, triển khai hoàn thành, hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế, dự toán các hạng mục còn lại của dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B. Theo đó:

*Yêu cầu Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội:*

- Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế, dự toán các hạng mục còn lại như điện, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đủ điều kiện, chất lượng trình Sở Công thương, Sở Xây dựng thẩm định, phê duyệt trước ngày 30/09/2019;
- Tổ chức triển khai hoàn thành toàn bộ các hạng mục còn lại của dự án (cấp điện, nước, thảm mặt đường, mặt cầu, thoát nước....) xong trong năm 2019 để bàn giao cho UBND thành phố Hạ Long quản lý;
- Lập bảng tiến độ chi tiết các công việc còn lại của dự án trình UBND thành phố Hạ Long phê duyệt xong trước ngày 30/09/2019 làm cơ sở quản lý, giám sát và tổ chức thực hiện.

*Yêu cầu UBND Thành phố Hạ Long:*

- Tiếp tục thực hiện các giao dịch hành chính đối với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội;
- Phê duyệt bảng tiến độ chi tiết do Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội lập và tổ chức quản lý, giám sát, đôn đốc thực hiện;
- Trường hợp Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội vi phạm bất cứ mốc tiến độ nào đã quy định thì đề xuất UBND tỉnh thu hồi toàn bộ diện tích thuộc dự án mà chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tổ chức bán đấu giá tạo nguồn kinh phí triển khai thực hiện các hạng mục còn lại của dự án; dừng toàn bộ các giao dịch đối với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và thông báo rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng; tăng cường công tác kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp đổ rác bừa bãi trên mặt bằng dự án cũng như dự án lân cận.

Thực hiện Quyết định nêu trên của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội đã triển khai hoàn thành các hạng mục còn lại của dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B như sau:

- Hạng mục cấp điện: Công ty đã hoàn thành việc lắp đặt, bàn giao vận hành và đưa vào sử dụng 3 trạm biến áp. Công ty sẽ thực hiện lắp đặt bàn giao vận hành 13 trạm biến áp khi UBND tỉnh Quảng Ninh yêu cầu;
- Hạng mục cấp nước: Đã hoàn thành sục xả vệ sinh đường ống và đang hoàn thiện các hạng mục cấp nước;
- Hạng mục thảm mặt đường, mặt cầu: Đã thi công hoàn thành mặt đường, mặt cầu của dự án;
- Hạng mục thoát nước, xử lý nước thải: Đã thi công mở rộng tuyến ống B1500 tại tuyến rãnh RD05 để đấu nối phục vụ thoát nước.

Ngày 27/10/2020, Công ty đã có Tờ trình số 629/TTr-HACC1 về việc xin điều chỉnh Tổng mức đầu tư Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B phục vụ công tác giải trình Kết luận số 2096/KL-TTTP của Thanh tra Chính phủ. Sau khi xem xét hồ sơ điều chỉnh tổng mức đầu tư, kết quả thẩm định thiết kế cơ sở, tổng mức đầu tư của các cơ sở chuyên ngành, ngày 30/10/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo, trình tờ trình số 3664/KHĐT-TTr gửi UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B.

Ngày 25/11/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 8107/UBND-XD4 trả lời tờ trình số 3664/KHĐT-TTr của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Theo đó:

- Sở Xây dựng đã thẩm định dự toán Dự án tại văn bản số 112/TĐ-SXD ngày 31/8/2020 trên cơ sở khối lượng thi công thực tế ngoài hiện trường và được Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông (đơn vị tư vấn giám sát) xác nhận khối lượng;
- Việc điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 và các quy định hiện hành khác tại thời điểm hiện nay thuộc thẩm quyền của Nhà đầu tư;



*Yêu cầu Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội:*

- Lập, phê duyệt dự án căn cứ kết quả thẩm định của Sở Xây dựng và đảm bảo các quy định hiện hành;
- Thực hiện việc quyết toán chi phí đầu tư trình Sở Tài chính thẩm định làm cơ sở xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với dự án theo đúng quy định, kết luận của Thanh tra Chính phủ và chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 3287/UBND-XD1 ngày 12/05/2017;

Ngày 19/03/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh có Văn bản số 91/UBND-XD1-m về việc đôn đốc thực hiện Kết luận số 2096/TTCP của Thanh tra Chính phủ. Theo đó, UBND tỉnh Quảng Ninh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư và UBND thành phố Hạ Long đôn đốc Công ty thực hiện các nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 8107/UBND-XD4 ngày 25/11/2020, hoàn thành trước ngày 20/04/2021; trên cơ sở quyết toán chi phí đầu tư và xử lý nghĩa vụ tài chính của dự án, Sở Kế hoạch đầu tư tham mưu, đề xuất dự thảo Báo cáo gửi Thanh tra Chính phủ, báo cáo UBND tỉnh trước ngày 30/04/2021;

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ninh tại văn bản nêu trên, ngày 04/05/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 1478/KHĐT-TĐGSĐT về việc đôn đốc thực hiện kết luận số 2096/KL-TTCP của Thanh tra Chính phủ. Theo đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã báo cáo, đề nghị UBND tỉnh Quảng Ninh cho phép lùi thời gian tham mưu, đề xuất dự thảo báo cáo của UBND tỉnh gửi Thanh tra Chính phủ sau khi Công ty hoàn thành các nội dung theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 8107/UBND-XD4 ngày 25/11/2020.

Ngày 07/05/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh có văn bản số 2757/UBND-XD4 về việc đôn đốc thực hiện Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B. Theo đó, UBND tỉnh Quảng Ninh yêu cầu Công ty thực hiện các chỉ đạo của tỉnh trước ngày 25/05/2021 để gửi kết quả về Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

Ngày 31/05/2021, Tổng Giám đốc Công ty ban hành Quyết định số 320/QĐ-HACC1 về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B (giai đoạn I và giai đoạn II) phục vụ công tác giải trình Kết luận số 2096/KL-TTCP của Thanh tra Chính phủ.

Trên cơ sở hồ sơ pháp lý của dự án, đề xuất của Công ty tại văn bản số 167/HACC1 ngày 25/03/2021 về việc thực hiện và giải trình Kết luận số 2096/KL-TTCP của Thanh tra Chính phủ, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã trình dự thảo văn bản của UBND tỉnh báo cáo với Thanh tra Chính phủ về việc báo cáo đề xuất xử lý đối với nội dung kiến nghị tại Kết luận số 2096/KL-TTCP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 23/07/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có thông báo số 387/TB-UBND-m gửi Thanh tra tỉnh Quảng Ninh về việc giao Thanh tra tỉnh tổng hợp báo cáo tổng thể tình hình, kết quả triển khai thực hiện các nội dung kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Kết luận số 2096/KL-TTCP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 12/08/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có quyết định số 5399/UBND-XD4 sau khi nhận được văn bản số 475/HACC1 ngày 26/07/2021 của Công ty về việc thực hiện giải trình kết luận số 2096/KL-TTCP của Thanh tra Chính phủ. Theo đó, UBND tỉnh Quảng Ninh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp cùng UBND thành phố Hạ Long cùng các sở ban ngành có liên quan nghiên cứu những nội dung kiến nghị của Công ty việc tiếp nhận, quản lý, vận hành các trạm điện và trạm xử lý nước thải (trong tình trạng thiếu phụ tải); hướng dẫn thủ tục bàn giao các hạng mục đã đầu tư của dự án; hướng dẫn áp dụng chế độ, chính sách có liên quan để quyết toán...để có văn bản hướng dẫn Công ty thực hiện đảm bảo đúng quy định trên.

Trong thời gian tới, căn cứ vào ý kiến của các cơ quan chức năng và tình hình thực tế, Công ty sẽ tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để giải quyết dứt điểm các vấn đề nêu trên theo quy định của Luật đầu tư đã được pháp luật ban hành.

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

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



### 39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	609.900.816.919	19.813.397.463	35.411.893.203	665.126.107.585
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>17.737.242.131</b>	<b>2.969.937.619</b>	<b>17.264.628.950</b>	<b>37.971.808.700</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố định				667.282.727
Tài sản bộ phận	849.624.406.649	8.836.361.906	76.722.242.554	935.183.011.109
Tài sản không phân bổ				154.508.614.096
<b>Tổng tài sản</b>	<b>849.624.406.649</b>	<b>8.836.361.906</b>	<b>76.722.242.554</b>	<b>1.089.691.625.205</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	623.214.547.086	129.933.070.855	6.301.071.072	759.448.689.013
Nợ phải trả không phân bổ				130.068.484.680
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>623.214.547.086</b>	<b>129.933.070.855</b>	<b>6.301.071.072</b>	<b>889.517.173.693</b>

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 40. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		-	(289.673.134)
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Công ty mẹ	-	(289.673.134)

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		10.154.278.822	10.165.354.850
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Công ty mẹ	10.154.278.822	10.165.354.850
<b>Vay ngắn hạn</b>		18.658.000.000	18.658.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	Công ty liên kết	18.658.000.000	18.658.000.000
<b>Phải trả khác (tiền cổ tức)</b>		1.182.743.389	1.182.743.389
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Công ty mẹ	1.182.743.389	1.182.743.389



Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
- Hoàng Văn Hòa	Chủ tịch HĐQT	471.120.000	542.860.000
- Trần Đăng Mạnh	Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc	527.000.000	588.500.000
- Trần Anh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT	72.000.000	92.000.000
- Vũ Tùng Dương	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	387.400.000	427.400.000
- Trần Thị Nguyệt	Thành viên HĐQT	54.000.000	55.500.000
- Cần Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	342.112.000	392.612.000
- Tống Văn Định	Phó Tổng Giám đốc	333.400.000	383.900.000
- Ninh Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 10/06/2021); Miễn nhiệm Trưởng ban Kiểm soát ngày 10/06/2021)	321.837.500	304.000.000
- Trịnh Việt Cường	Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 26/06/2020)	69.000.000	67.000.000
- Ngô Hữu Nam	Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 26/06/2020)	-	86.486.000
- Trần Thị Hà	Thành viên ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 26/06/2021)	155.000.000	-
- Trần Thị Lan Nhung	Thành viên ban kiểm soát	36.000.000	43.000.000
- Tô Ngọc Sơn	Kế toán trưởng	333.400.000	383.900.000
		<b>3.102.269.500</b>	<b>3.367.158.000</b>

Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

#### 41. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh