

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ  
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
(đã được kiểm toán)

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 – 3
Báo cáo kiểm toán	4 – 5
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 25

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị (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 tháng 12 năm 2021.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị là Công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số 0102963747, đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008, đăng ký thay đổi lần 17 ngày 27 tháng 11 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty tại số 194 đường Bùi, Phường Công Vi, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Đình Nhân	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Xuân Hiếu	Thành viên HĐQT
Bà Trần Thị Việt Hà	Thành viên HĐQT
Bà Lưu Thị Nhung	Thành viên HĐQT
Bà Vũ Thị Mai Anh	Thành viên HĐQT

#### Ban Giám đốc

Ông Bùi Xuân Hiếu	Giám đốc
Bà Lại Minh Nguyệt	Kế toán trưởng

#### Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Tuyết Lâm	Trưởng ban
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Ly	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVVA) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban 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;
- Dưa 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 báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy

**Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị**  
**Số 194 đường Bưởi, P. Công Vi, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội**

định có liên quan hiện hành;

- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban 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 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 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Thay mặt Ban Giám đốc**



**Bùi Xuân Hiếu**

**Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022*





Số: 291/2022/BCKT/TC/NV6

**Vietnam Auditing and Valuation Company Limited**  
Address: 14th Floor, SUDICO Building, Me Tri Street  
My Dinh 1 Ward, South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588  
Fax: (+84 24) 3868 6248  
Web: kiemtoanava.com.vn

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị được lập ngày 21 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 25, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### *Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

- Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, Chúng tôi chỉ được tiếp cận báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty Cổ phần Lương thực Hồng Hà. Do đó, số liệu liên quan đến dự phòng khoản đầu tư tài chính này được xác định trên cơ sở báo cáo tài chính chưa được kiểm toán.

- Do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị chưa chấp hành tốt luật quản lý thuế nên đang bị cơ quan thuế thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Số thuế phải nộp ngân sách nhà nước tính đến 31/12/2021 theo thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp của Cục thuế Quận Ba Đình là 38.249.975.701 đồng, số thuế phải nộp ngân sách nhà nước trên báo cáo tài chính của đơn vị là 20.377.827.521 đồng, chênh lệch 17.872.148.180 đồng. Hiện tại, công ty đang làm việc với cơ quan thuế để rà soát, đối chiếu số liệu giữa cơ quan quản lý thuế với số liệu theo số kế toán để xử lý khoản chênh lệch trên.

### *Ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “ Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt

động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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 Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVV)**



**Nguyễn Bảo Trung**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0373-2018-126-1

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

**Nguyễn Xuân Hoàng**

**Kiểm toán viên**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 4907-2019-126-1



## 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	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		96.831.852.390	107.526.716.406
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1	993.669.695	1.593.407.649
111	1. Tiền		992.669.695	1.592.407.649
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.000.000	1.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu</b>		84.778.801.750	95.117.212.339
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2	19.487.650.083	19.694.291.099
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	3	64.866.231.715	74.812.804.900
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	4	25.397.972.620	25.467.112.990
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	5	(24.973.052.668)	(24.856.996.650)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		11.059.380.945	10.816.096.418
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.816.475	13.477.059
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.056.564.470	10.802.619.359
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		196.905.737.586	215.253.993.113
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		83.721.878.820	90.692.340.030
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	3	83.037.878.820	90.000.000.030
216	2. Phải thu dài hạn khác	4	684.000.000	692.340.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		16.629.065.672	17.693.217.943
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	16.629.065.672	17.693.217.943
222	- Nguyên giá		21.970.239.318	21.970.239.318
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(5.341.173.646)	(4.277.021.375)
227	2. Tài sản cố định vô hình	7		
228	- Nguyên giá		100.000.000	100.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(100.000.000)	(100.000.000)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	8	52.346.391.614	57.847.792.442
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		52.346.391.614	57.847.792.442
250	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	9	44.099.444.425	48.892.170.946
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.000.000.000	50.000.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính DH (*)		(900.555.575)	(1.107.829.054)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		108.957.055	128.471.752
269	1. Lợi thế thương mại		108.957.055	128.471.752
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>293.737.589.976</b>	<b>322.780.709.519</b>

## 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 VNĐ	01/01/2021 VNĐ
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		31.590.608.031	32.463.372.695
310	I. Nợ ngắn hạn		31.590.608.031	32.463.372.695
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	7.423.167.574	7.523.167.574
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	20.407.819.201	21.170.832.316
319	3. Phải trả ngắn hạn khác	12	24.593.448	34.344.997
322	4. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.735.027.808	3.735.027.808
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		262.146.981.945	290.317.336.824
410	I. Vốn chủ sở hữu	13	262.146.981.945	290.317.336.824
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		315.049.750.000	315.049.750.000
411a	- CP phổ thông có quyền biểu quyết		315.049.750.000	315.049.750.000
417	2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(21.166.329.477)	(13.989.659.878)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		6.894.055.616	6.894.055.616
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(46.554.589.212)	(26.117.304.206)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(26.117.304.206)	(12.721.580.851)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(20.437.285.006)	(13.395.723.355)
429	5. Lợi tích cổ đông không kiểm soát		7.924.095.018	8.480.495.292
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>293.737.589.976</u>	<u>322.780.709.519</u>

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



Nguyễn Thị Nga  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Lại Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng  
Bùi Xuân Hiếu  
Giám đốc



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết	Năm nay	Năm trước
		minh	VND	VND
01	1. Doanh thu BH và cung cấp dịch vụ	1	5.668.797.258	10.525.180.328
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và CCDV		5.668.797.258	10.525.180.328
11	4. Giá vốn hàng bán	2	12.975.763.209	17.772.388.213
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV		(7.306.965.951)	(7.247.207.885)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	3	919.210	1.535.294
22	7. Chi phí tài chính	4	10.675.643.842	3.561.694.569
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	5	2.855.121.253	3.169.879.186
30	11. Lợi nhuận thuần từ HĐKD		(20.836.811.836)	(13.977.246.346)
32	13. Chi phí khác	6	156.873.444	15.974.659
40	14. Lợi nhuận khác		(156.873.444)	(15.974.659)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(20.993.685.280)	(13.993.221.005)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>(20.993.685.280)</u>	<u>(13.993.221.005)</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(20.437.285.006)	(13.431.999.142)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(556.400.274)	(561.221.863)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7	(649)	(426)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		(649)	(426)







Nguyễn Thị Nga  
Người lập biểu

Lại Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng

Xuân Hiếu  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp  
Năm 2021

Mã số	CHI TIẾT	Năm nay VND	Năm trước VND
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(20.993.685.280)</b>	<b>(13.993.221.005)</b>
02	- Khấu hao TSCD	1.083.666.968	1.111.168.437
03	- Các khoản dự phòng	(91.217.461)	
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(61.257)	(425.294)
06	- Các khoản điều chỉnh khác	(7.176.669.599)	(7.853.882.956)
08	<b>3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi VLD</b>	<b>(27.177.966.629)</b>	<b>(20.736.360.818)</b>
09	- Tăng giảm các khoản phải thu	19.938.870.670	27.032.747.874
11	- Tăng giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(872.764.664)	(22.201.337.356)
12	- Tăng giảm chi phí trả trước	10.660.584	10.660.584
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(8.101.200.039)</b>	<b>(15.894.289.716)</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
21	1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCD và các tài sản dài hạn khác	5.501.400.828	4.358.285.080
26	2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.000.000.000	11.919.917.864
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	61.257	425.294
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>7.501.462.085</b>	<b>16.278.628.238</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(599.737.954)	384.338.522
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	1.593.407.649	1.209.069.127
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	993.669.695	1.593.407.649

Nguyễn Thị Nga  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Lại Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng

Bùi Xuân Hiếu  
Giám đốc





## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Năm 2021*

### **I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị là Công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số 0102963747, đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008, đăng ký thay đổi lần 17 ngày 27 tháng 11 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty tại số 194 đường Bưởi, Phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 315.049.750.000 đồng.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh: Thi công, thương mại, kinh doanh dịch vụ**

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Trồng rau, đậu và các loại hoa cây cảnh;
- Bán buôn, nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống từ các loại nhà nước cấm;
- Bán buôn mây móc, thiết bị phụ tùng máy nông nghiệp, kim loại, quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng;
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá);
- Bán lẻ tranh, tượng, các tác phẩm nghệ thuật, bán lẻ dầu hỏa, bình ga, than củi làm nhiên liệu đun nấu gia đình, các hàng hóa gia dụng gia đình;
- Đúc sắt thép, sản xuất nồi hơi, rèn đập, ép và cán kim loại, luyện bột kim loại;
- Sản xuất các đồ dùng kim loại cho nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà ăn, thiết bị văn phòng bằng kim loại, sản xuất cửa an toàn, kết cấu bọc sắt, sản xuất dây cáp kim loại cách điện và không cách điện;
- Lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp, sản xuất các sản phẩm chịu lửa, sắt thép gang;
- Đúc kim loại màu, sản xuất các cấu kiện kim loại, sản xuất thùng bể chứa và các dụng cụ chế dụng kim loại;
- Gia công cơ khí, xử lý tráng và phủ kim loại, sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông thường;
- Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng (trừ răng giả);
- Xây dựng nhà các loại chi tiết: thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng, cấp thoát nước và môi trường;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Trang trí nội ngoại thất, tổng thầu EPC và tổng thầu xây dựng các công trình theo hình thức chia khóa trao tay, Dịch vụ kiểm định chất lượng cho các công trình xây dựng, máy xây dựng, thiết bị công nghệ;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác, bán mô tô xe máy, bảo dưỡng sửa ô tô xe máy, bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ mô tô xe máy;
- Bán buôn thuốc lá nội, thuốc láo;
- Bán buôn mây móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Xây dựng các công trường đường sắt và đường bộ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông;
- Bán buôn gạo thực phẩm, bán buôn gạo, bán lẻ lương thực phẩm đồ uống;
- Vận tải hành khách nội tỉnh, liên tỉnh, nội thành, ngoại thành, vận tải hành khách bằng đường bộ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí các loại phân bón hóa chất sử dụng trong nông nghiệp, các phụ liệu may mặc và giày dép;
- Bán lẻ thuốc và dịch vụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên dụng;

- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật, khoa học xã hội và nhân văn;
- Giáo dục nghề nghiệp, đào tạo cao đẳng, đại học, sau đại học, giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở, và trung học phổ thông; giáo dục thể thao và giải trí, văn hóa, nghệ thuật;
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rơm rạ, vật liệu tết bện;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh khách sạn, nhà hàng vui chơi, giải trí;
- Tư vấn môi giới bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: Từ 01/01 đến 31/12

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các công ty con thuộc sở hữu của công ty năm 2021 bao gồm:

- Công ty CP Cung Xuân
- Công ty Đại chúng Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị

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

##### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán: là đồng Việt Nam (VNĐ).

#### III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/5/2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung TT200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

##### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung trên máy vi tính.

#### IV. Các chính sách kế toán áp dụng

##### 1. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

- Là lãi suất ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch;
- Trường hợp không xác định được lãi suất theo điểm a nêu trên thì lãi suất thực tế là lãi suất doanh nghiệp có thể đi vay dưới hình thức phát hành công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu (như phát hành trái phiếu thường không có quyền chuyển đổi hoặc vay bằng khế ước thông thường) trong điều kiện sản xuất, kinh doanh đang diễn ra bình thường

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



Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán nếu xác định được giá trị hợp lý là giá thị trường; hoặc dự phòng tổn thất khoản vốn đầu tư được lập khi vốn góp thực tế của các bên tổ chức kinh tế lớn hơn vốn chủ sở hữu thực có của tổ chức kinh tế tại thời điểm lập dự phòng (nếu không xác định được giá trị hợp lý).

### 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Tiêu chí phân loại các khoản phải thu:

- + Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản....
- + Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu giữa Công ty là đơn vị cấp trên và các xí nghiệp, chi nhánh là đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- + Phải thu khác là các khoản phải thu còn lại không được phân loại là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ.
- + Khoản cho vay được phân loại là khoản phải thu khi lập BCTC.

Khoản phải thu của khách hàng được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng, từng nội dung phải thu, theo dõi chi tiết kỳ hạn thu hồi, theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Các khoản phải thu có thời gian đáo hạn còn lại dưới 12 tháng (*dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh*) tại thời điểm lập BCTC thì được phân loại là tài sản ngắn hạn; các khoản phải thu còn lại không được phân loại là ngắn hạn thì được phân loại là dài hạn. Khi lập BCTC, các khoản phải thu được tái phân loại lại theo nguyên tắc này.

Nợ phải thu không được ghi nhận cao hơn giá trị có thể thu hồi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập tại thời điểm lập BCTC theo đúng qui định hiện hành.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc, trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

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

### 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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



Trong quá trình sử dụng các chi phí nâng cấp, cải tạo, sửa chữa duy tu sẽ được ghi tăng nguyên giá, hoặc ghi vào chi phí sản xuất kinh doanh tùy thuộc vào hiệu quả mà các chi phí này mang lại cho TSCD đó theo đúng hướng dẫn về chế độ quản lý và sử dụng TSCD hiện hành.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Số phải khấu hao tính theo nguyên giá (hoặc bằng nguyên giá trừ đi chi phí khi thanh lý). Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao tài sản cố định được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

Công ty tuân thủ nguyên tắc kế toán khi thực hiện kế toán TSCDDH, TSCDVH theo hướng dẫn tại TT 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 22/12/2014.

#### 7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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

#### 8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Tiêu chí phân loại các khoản phải trả:

- + Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Khoản phải trả bao gồm các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- + Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa Công ty là đơn vị cấp trên và các xí nghiệp, chi nhánh là đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- + Phải trả khác là các khoản phải trả còn lại không được phân loại là phải trả khách hàng, phải trả nội bộ.

Khoản phải trả được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng, từng nội dung phải trả, theo dõi chi tiết kỳ hạn trả, theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Các khoản phải trả có thời gian đáo hạn còn lại dưới 12 tháng (*dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh*) tại thời điểm lập BCTC thì được phân loại là nợ ngắn hạn; các khoản phải trả còn lại không được phân loại là nợ ngắn hạn thì được phân loại là nợ dài hạn. Khi lập BCTC, các khoản phải trả được tái phân loại lại theo nguyên tắc này.

Công ty sẽ ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất chắc chắn xảy ra, theo đúng nguyên tắc thận trọng.

Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn giá trị nghĩa vụ phải thanh toán.

Dự phòng nợ phải trả được lập tại thời điểm lập BCTC theo đúng qui định hiện hành.

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản vay được ghi số theo từng lần giải ngân và trả nợ. Giá trị khoản nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê



còn phải trả tại thời điểm lập BCTC. Các khoản vay và nợ thuế tài chính được hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ, từng loại tài sản vay nợ, Kỳ hạn vay nợ và đồng tiền vay nợ.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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”;

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay;

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

##### a) Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, tặng dư vốn cổ phần

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

Thặng dư vốn cổ phần là chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ

##### b) Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

Lợi nhuận được phân phối cho các chủ sở hữu theo nghị quyết hàng năm của đại hội đồng cổ đông.

#### 12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

##### a) Doanh thu bán hàng:

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### b) Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
  - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

##### c) Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

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

**d) Thu nhập khác:**

Thu nhập khác là các khoản làm tăng lợi ích của Công ty ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, như: thu thanh lý tài sản, khoản tiền thưởng từ khách hàng (không ghi tăng doanh thu), tiền bảo hiểm...

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

Khi ghi nhận một khoản doanh thu, thì sẽ đồng thời ghi nhận một khoản chi phí (giá vốn) tương ứng có liên quan đến việc tạo ra khoản doanh thu đó. Chi phí này gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó.

Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt trên mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, được tính ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

**14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
  - Chi phí cho vay và đi vay vốn;
  - Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
  - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tồn thất đầu tư vào đơn vị khác
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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

Chi phí bán hàng phân ánh toàn bộ chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quá trình tiêu thụ hàng hóa dịch vụ của Công ty như: chi phí chào hàng, quảng cáo, giới thiệu, trưng bày sản phẩm, bảo hành, bảo quản đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý phân ánh toàn bộ chi phí chung của Công ty như: lương và các khoản bảo hiểm của nhân viên quản lý Công ty, khấu hao TSCD dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài phục vụ khối quản lý Công ty....

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

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

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

1 . Tiền	31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	946.415.333	1.541.977.041
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	46.254.362	50.430.608
Cộng	1.000.000	1.000.000
	<b>993.669.695</b>	<b>1.593.407.649</b>



<b>2 . Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>a) Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>		
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	13.258.240.075	13.258.240.075
<i>b) Phải thu khách hàng không là bên liên quan</i>		
- Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	6.229.410.008	6.436.051.024
<b>Cộng</b>	<b>19.487.650.083</b>	<b>19.694.291.099</b>
<b>3 . Trả trước cho người bán</b>	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
<i>*) Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>		
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	3.445.811.049	3.445.811.049
<i>*) Trả trước cho người bán không là bên liên quan</i>		
- Công ty Cổ Phần APX		800.000.000
- Công ty TNHH Xây Dựng và TM Hoàng Chung	7.992.945.526	7.992.945.526
- Công ty Liên doanh Phát triển nông nghiệp Hồng Hà - Xiêng Khoảng	53.120.002.800	62.266.575.985
- Các khoản trả trước cho người bán khác	307.472.340	307.472.340
<b>Cộng</b>	<b>64.866.231.715</b>	<b>74.812.804.900</b>
<i>b) Dài hạn</i>		
- Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng (*)	83.037.878.820	90.000.000.030

(\*) Theo hợp đồng số 79/HDKT/HBT-2014 ngày 10/11/2014, Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng để thuê 8 tầng khách sạn Candle tại địa chỉ số 287-301 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội với mục đích kinh doanh quán Bar, nhà hàng, trung tâm sự kiện, thẻ thao và khách sạn. Thời gian thuê là 30 năm từ 01/01/2015. Số tiền thuê là 10 tỷ đồng/ năm. Công ty trả trước 15 năm số tiền 150 tỷ, hóa đơn GTGT sẽ được bên cho thuê cấp cho bên đi thuê theo tháng tương ứng với giá trị thuê.

<b>4 . Phải thu khác</b>	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Tạm ứng	22.334.068.136	25.467.112.990
Thu tiền bán cổ phần	3.000.000.000	-
Tiền thuế GTGT	63.904.484	-
<b>Tổng</b>	<b>25.397.972.620</b>	<b>25.467.112.990</b>
<i>b) Dài hạn</i>		
Ký cược, ký quỹ	684.000.000	692.340.000

Khoản tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng số 1541/SKH&ĐT.XK ngày 17/11/2017 để đầu tư xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang, nguyên tệ 30.000 USD.

5 . Nợ xấu	31/12/2021	VNĐ		01/01/2021	VNĐ	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
- Phải thu khách hàng						
+ Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	13.258.240.075			13.258.240.075		
- Trả trước cho người bán						
+ Công ty TNHH Xây Dựng và TM Hoàng Chung	7.992.945.526			7.992.945.526		
+ Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Châu Á Thái Bình Dương	120.000.000	-		120.000.000		
+ Công ty Luật TNHH Trí Minh	80.000.000			80.000.000		40.000.000
+ Công ty TNHH Thương mại và du lịch Thành Việt	69.518.640		20.855.592			
+ Công ty TNHH Phát triển kiến trúc Nhiệt Đới	27.392.970					
+ Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	3.445.811.049			3.445.811.049		
<b>Cộng</b>	<b>24.993.908.260</b>	<b>20.855.592</b>	<b>24.896.996.650</b>	<b>40.000.000</b>		
6 . Tài sản cố định hữu hình						
<b>Khoản mục</b>	<b>Nhà cửa vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc thiết bị</b>	<b>Thiết bị quản lý</b>	<b>Cộng</b>		
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư đầu kỳ	19.040.914.880	800.240.000	2.129.084.438	21.970.239.318		
Số tăng trong kỳ						
Số giảm trong kỳ						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>19.040.914.880</b>	<b>800.240.000</b>	<b>2.129.084.438</b>	<b>21.970.239.318</b>		
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư đầu kỳ	1.650.212.616	653.529.333	1.973.279.426	4.277.021.375		
Số khấu hao trong kỳ	761.636.592	146.710.667	155.805.012	1.064.152.271		
Số giảm trong kỳ						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.411.849.208</b>	<b>800.240.000</b>	<b>2.129.084.438</b>	<b>5.341.173.646</b>		
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày đầu kỳ	17.390.702.264	146.710.667	155.805.012	17.693.217.943		
Tại ngày cuối kỳ	16.629.065.672	-	-	16.629.065.672		

Nguyên giá TSCĐ đã hết khấu hao vẫn còn sử dụng:

2.929.324.438 VNĐ



7 . Tài sản cố định vô hình	Phân mềm quản lý	Cộng
<b>Khoản mục</b>		
<i>Nguyên giá</i>		
Số dư đầu kỳ	100.000.000	100.000.000
Số tăng trong kỳ		
Số giảm trong kỳ		
Số dư cuối kỳ	<u>100.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu kỳ	100.000.000	100.000.000
Số khấu hao trong kỳ		
Số giảm trong kỳ		
Số dư cuối kỳ	<u>100.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-
<i>Nguyên giá TSCĐ đã hết khấu hao vẫn còn sử dụng:</i>	<i>100.000.000 VND</i>	
<b>8 . Xây dựng cơ bản dở dang</b>	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>Chi phí chuẩn bị đầu tư khách sạn Candle Xiang Khouang, bao gồm:</i>		
Chi phí khảo sát	131.363.637	131.363.637
Chi phí tư vấn thiết kế	969.090.910	969.090.910
Chi phí cấp phép xây dựng	102.400.000	102.400.000
Chi phí xây hạng mục tường rào	982.661.708	982.661.708
Chi phí lập dự toán giao thông	182.000.000	182.000.000
Chi phí cấp vật tư cho dự án	8.845.438.490	8.845.438.490
San nền, hệ thống thoát nước, kê mặt trước hồ	20.290.565.623	23.784.336.964
Hạng mục nhà ven hồ	4.580.661.635	5.369.391.957
Hạ tầng, sân vườn xung quang khu nhà hàng ven hồ	3.163.363.214	3.708.053.192
Chi phí rà phá bom mìn	79.639.279	93.352.126
Chi phí giải phóng mặt bằng	3.792.579.158	4.445.611.933
Chi phí khấu hao TSCĐ	330.017.148	330.017.148
Chi phí thuê văn phòng tại 25 Lê Đại Hành phân bố	2.425.783.997	2.425.783.997
Chi phí lãi vay	594.431.890	594.431.890
Chi phí lương phân bố cho BQL dự án	2.333.111.759	2.333.111.759
Chi phí tiếp khách	339.641.758	339.641.758
Chi phí công tác	2.018.365.791	2.018.365.791
Chi phí khác	1.185.275.617	1.192.739.182
<b>Cộng</b>	<u>52.346.391.614</u>	<u>57.847.792.442</u>

Theo hợp đồng số 1541/SKH&ĐT.XK ngày 17/11/2017 về việc đầu tư xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang Hotel giữa Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Xieng Khouang và Công ty CP tư vấn thiết kế và phát triển đô thị, Khách sạn Candle Xieng Khouang được xây dựng với tổng vốn đầu tư là 11.812.628 USD, tại hồ Thanh Niên bán Phôn Mì Xây huyện Pek với diện tích 20.749 m2, trong đó diện tích xây dựng khách sạn là 2.400 m2, phần còn lại sẽ phát triển thành công viên du lịch cho tỉnh Xieng Khouang.

9 . Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Xem chi tiết tại phụ lục số 01)

10 . Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Sơn Dương	2.205.604.363	2.205.604.363	2.305.604.363	2.305.604.363
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	4.820.373.990	4.820.373.990	4.820.373.990	4.820.373.990
Phải trả khác	397.189.221	397.189.221	397.189.221	397.189.221
<b>Cộng</b>	<b>7.423.167.574</b>	<b>7.423.167.574</b>	<b>7.523.167.574</b>	<b>7.523.167.574</b>

11 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a) Phải nộp	Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Chênh lệch tỷ giá	Cuối kỳ
	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ		
Thuế GTGT	11.238.301.420		757.852.141			10.480.449.279
Thuế TNCN		1.400.000	1.400.000			
Thuế TNDN	9.932.530.896		(5.160.974)			9.927.369.922
Thuế khác		7.000.000	7.000.000			-
<b>Cộng</b>	<b>21.170.832.316</b>	<b>8.400.000</b>	<b>766.252.141</b>	<b>(5.160.974)</b>		<b>20.407.819.201</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.*

12 . Phải trả khác

a) Ngắn hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
- Kinh phí công đoàn		23.952.198		23.952.198
- Bảo hiểm xã hội		641.250		10.392.799
<b>Cộng</b>		<b>24.593.448</b>		<b>34.344.997</b>



**13 . Vốn chủ sở hữu**

**13.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Chi tiết tại phụ lục 02)**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VNĐ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VNĐ	Tỷ lệ (%)
Vốn góp của cổ đông	315.049.750.000	100%	315.049.750.000	100%
<b>Cộng</b>	<b>315.049.750.000</b>	<b>100%</b>	<b>315.049.750.000</b>	<b>100%</b>

**13.3. Các giao dịch và vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay VNĐ		Năm trước VNĐ	
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>				
- Vốn góp đầu kỳ	315.049.750.000		315.049.750.000	
- Vốn góp tăng trong kỳ				
- Vốn góp giảm trong kỳ				
- Vốn góp cuối kỳ	315.049.750.000		315.049.750.000	

**13.4. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	31.504.975	31.504.975
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.504.975	31.504.975
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.504.975	31.504.975
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.504.975	31.504.975
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

**13.5. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2021 VNĐ	01/01/2021 VNĐ
Quỹ đầu tư phát triển	6.894.055.616	6.894.055.616
<b>Cộng</b>	<b>6.894.055.616</b>	<b>6.894.055.616</b>

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả kinh doanh**

**I . Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.668.797.258	10.525.180.328
<b>Cộng</b>	<b>5.668.797.258</b>	<b>10.525.180.328</b>

<b>2 . Giá vốn hàng bán</b>	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	12.975.763.209		17.772.388.213	
<b>Cộng</b>	<b>12.975.763.209</b>		<b>17.772.388.213</b>	
<b>3 . Doanh thu hoạt động tài chính</b>	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	61.257		425.294	
Chênh lệch tỷ giá	857.953		1.110.000	
<b>Cộng</b>	<b>919.210</b>		<b>1.535.294</b>	
<b>4 . Chi phí tài chính</b>	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Dự phòng đầu tư tài chính	(207.273.479)			
Chênh lệch tỷ giá	10.882.917.321		3.561.694.569	
<b>Cộng</b>	<b>10.675.643.842</b>		<b>3.561.694.569</b>	
<b>5 . Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi:	116.056.018			
Chi phí nguyên vật liệu	40.514.697			
Chi phí nhân công	1.997.809.143		2.268.780.542	
Chi phí khấu hao TSCD	302.515.679		349.531.845	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	390.697.716		536.833.799	
Chi phí bằng tiền khác	7.528.000		14.733.000	
<b>Cộng</b>	<b>2.855.121.253</b>		<b>3.169.879.186</b>	
<b>6 . Chi phí khác</b>	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Các khoản phạt hành chính, thuế	156.873.444		15.974.659	
<b>Cộng</b>	<b>156.873.444</b>		<b>15.974.659</b>	
<b>7 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Lợi nhuận sau thuế TNND của Công ty mẹ	(20.437.285.006)		(13.431.999.142)	
Các khoản điều chỉnh				
LN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(20.437.285.006)		(13.431.999.142)	
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	31.504.975		31.504.975	
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(649)</b>		<b>(426)</b>	
<b>8 . Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Chi phí nguyên, nhiên vật liệu	40.514.697		2.268.780.542	
Chi phí nhân công	1.997.809.143		1.091.653.740	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.064.152.271		17.536.924.836	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.232.649.136		14.733.000	
Chi phí khác bằng tiền	7.528.000			
<b>Cộng</b>	<b>15.342.653.247</b>		<b>20.912.092.118</b>	



VII. Thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

2. Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tông Hợp Hồng Trang	Ông Bùi Xuân Hiếu là giám đốc của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tông hợp Hồng Trang
Vũ Đình Nhân	Chủ tịch HĐQT
Lưu Thị Nhung	Thành viên HĐQT
Vũ Thị Mai Anh	Thành viên HĐQT
Trần Thị Việt Hà	Thành viên HĐQT
Bùi Xuân Hiếu	Giám đốc, Thành viên HĐQT
Nguyễn Thị Tuyết Lâm	Trưởng BKS
Nguyễn Diệu Ly	Thành viên BKS
Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên BKS
Lại Minh Nguyệt	Kế toán trưởng
Lê Kim Thu	Mẹ của Chủ tịch HĐQT

2.1. Những giao dịch phát sinh với các bên liên quan

2.2. Công nợ với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	31/12/2021	01/01/2021
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tông Hợp Hồng Trang	Phải thu khách hàng	13.258.240.075	13.258.240.075
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tông Hợp Hồng Trang	Trả trước cho người bán	3.445.811.049	3.445.811.049

2.3. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan:

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này:

Họ tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Vũ Đình Nhân	Chủ tịch HĐQT	123.269.230	142.007.693
Lưu Thị Nhung	Thành viên HĐQT	79.298.077	87.617.884
Vũ Thị Mai Anh	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Trần Thị Việt Hà	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Bùi Xuân Hiếu	Giám đốc	109.230.539	132.923.076
Nguyễn Thị Tuyết Lâm	Trưởng BKS	90.461.719	106.802.307
Nguyễn Diệu Ly	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
Lại Minh Nguyệt	Kế toán trưởng	58.250.000	59.250.000
Lê Kim Thu	Mẹ của Chủ tịch HĐQT		18.000.000
<b>Cộng</b>		<b>580.509.565</b>	<b>666.600.960</b>

**3 . Báo cáo bộ phận**

*Báo cáo theo khu vực địa lý*

Chỉ tiêu	Việt Nam	Lào	Tổng cộng
Doanh thu	5.668.797.258		5.668.797.258
Chi phí	12.975.763.209		12.975.763.209
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(7.306.965.951)		(7.306.965.951)
Tài sản bộ phận tại 31/12/2021	188.967.890.686	104.769.699.290	293.737.589.976
Tổng nợ phải trả tại 31/12/2021	29.355.011.988	2.235.596.043	31.590.608.031

*Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh*

Hiện tại công ty chỉ hoạt động dịch vụ nên không phải trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**4 . Thông tin so sánh**

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

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

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.



Nguyễn Thị Nga  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Lại Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng

Bùi Xuân Hiếu  
Giám đốc



**Phụ lục 01: Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá trị theo PP VSCH	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị theo PP VSCH	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>(900.555.575)</b>		<b>50.000.000.000</b>		
Công ty CP Lương thực Hồng Hà	45.000.000.000	(900.555.575)		50.000.000.000	(1.107.829.054)	
<b>Cộng</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>(900.555.575)</b>		<b>50.000.000.000</b>	<b>(1.107.829.054)</b>	

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính

**Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư**

Công ty	31/12/2021			01/01/2021		
	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty CP Lương thực Hồng Hà	4.500.000	16,92%	18,80%	5.000.000	18,80%	18,80%

**Tình hình hoạt động và kết quả sản xuất kinh doanh của các công ty năm 2021 như sau:**

Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Vốn góp của CSH tại 31/12/2021	Vốn CSH tại 31/12/2021	Tổng TS tại 31/12/2021	Lợi nhuận sau thuế năm 2021
Công ty CP Lương thực Hồng Hà	Số 56 đường Nguyễn Trãi, P. Thượng Đình, Q. Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh lương thực nông sản	266.000.000.000	260.676.715.932	274.596.261.768	5.631.502

*(Số liệu của các công ty căn cứ theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán)*

**Phụ lục số 02: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND			VND	VND	
Số dư đầu năm trước	315.049.750.000	6.894.055.616	(6.135.776.922)	(12.721.580.851)	9.077.992.943	312.164.440.786
Tăng trong năm trước	-	-	(7.853.882.956)	36.275.787	(597.497.650)	(8.415.104.819)
Lãi trong năm trước	-	-	(6.501.693.327)	-	(561.221.863)	(7.062.915.190)
Tăng do hợp nhất	-	-	(1.352.189.629)	36.275.787	(36.275.787)	(1.352.189.629)
Giảm trong năm trước	-	-	-	(13.431.999.142)	-	(13.431.999.142)
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(13.431.999.142)	-	(13.431.999.142)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ ĐTPT	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>315.049.750.000</b>	<b>6.894.055.616</b>	<b>(13.989.659.878)</b>	<b>(26.117.304.206)</b>	<b>8.480.495.293</b>	<b>290.317.336.824</b>
Tăng trong năm nay	-	-	(7.176.669.599)	-	-	(7.176.669.599)
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Lãi năm nay	-	-	(9.303.629.911)	-	-	(9.303.629.911)
Tăng do hợp nhất	-	-	2.126.960.312	-	-	2.126.960.312
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm nay	-	-	-	(20.437.285.006)	(556.400.275)	(20.993.685.281)
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(20.437.285.006)	(556.400.275)	(20.993.685.281)
Trích quỹ ĐTPT	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>315.049.750.000</b>	<b>6.894.055.616</b>	<b>(21.166.329.477)</b>	<b>(46.554.589.212)</b>	<b>7.924.095.018</b>	<b>262.146.981.945</b>

