

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ 492**

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

(đã được kiểm toán)



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 27
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 27

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492 (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 và Đầu tư 492 được thành lập theo Quyết định số 2448/1998/QĐ-BGTVT ngày 28 tháng 09 năm 1998 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2900329305 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, thay đổi đăng ký lần thứ 9 ngày 07 tháng 01 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 198 Trường Chinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Anh Hưng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đình Lục	Thành viên
Ông Nguyễn Cảnh Tùng	Thành viên
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Anh Hưng	Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Lục	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Cảnh Tùng	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Đình Nông	Trưởng ban
Ông Lê Linh	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Thông	Thành viên

### 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 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 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 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;
- 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 Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty 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 Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ 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 Giám đốc**



**Nguyễn Anh Hưng**

Giám đốc

Nghệ An, ngày 24 tháng 03 năm 2022



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492 được lập ngày 24 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

- Tại thời điểm 01/01/2021 và 31/12/2021, Công ty đang theo dõi các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác đã phát sinh từ các năm trước nhưng vẫn chưa thu hồi với tổng số tiền lần lượt là 31,38 tỷ đồng và 43,27 tỷ đồng (xem thuyết minh 8). Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thu thập được các tài liệu cần thiết để có thể đánh giá được khả năng thu hồi của khoản phải thu nói trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính năm kèm theo hay không.

- Tại thời điểm 31/12/2021, các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ với số tiền lần lượt là: Phải thu của khách hàng là 10,86 tỷ đồng (không bao gồm các đối tượng công nợ tại Thuyết minh số 8); Phải trả người bán ngắn hạn là 22,69 tỷ đồng. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể khẳng định được tính hiện hữu và đầy đủ của các khoản công nợ nêu trên và ảnh hưởng của chúng đến báo cáo tài chính đính kèm.



- Tại thời điểm 01/01/2021 và 31/12/2021, Công ty đang theo dõi trên chỉ tiêu Hàng tồn kho (MS 141) một số khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đã phát sinh từ các năm trước chưa được nghiệm thu thanh toán với tổng số tiền lần lượt là 59,65 tỷ đồng và 16,67 tỷ đồng (xem thuyết minh 9). Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thu thập được đầy đủ các tài liệu để có thể đánh giá được tình hình nghiệm thu, cũng như không thể xác định được giá trị có thể thu hồi đối với các chi phí để thực hiện các công trình. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính năm kèm theo hay không.

- Đối với các công trình thi công công trình giao thông nghiệm thu tiến độ trong năm nay, Công ty ghi nhận giá vốn hàng bán từ hoạt động xây lắp căn cứ theo tỷ lệ xác định phần công việc hoàn thành. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thu thập được đầy đủ các tài liệu để có thể đánh giá sự phù hợp của tỷ lệ này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính năm kèm theo hay không.

- Trong năm, Công ty ghi nhận Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản với số tiền là 1,63 tỷ đồng. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thu thập được các tài liệu cần thiết để có thể đánh giá được tính phù hợp của việc ghi nhận doanh thu theo 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. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính năm kèm theo hay không.

#### **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 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 và Đầu tư 492 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.

#### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Tại thời điểm 31/12/2021, giá trị công trình dở dang đã thực hiện trong các năm trước nhưng chưa nghiệm thu được với chủ đầu tư là trên 16,67 tỷ đồng, các khoản đã ghi nhận doanh thu từ các năm trước vẫn chưa thu được tiền từ khách hàng là trên 76 tỷ đồng, các khoản nợ phải trả ngắn hạn trên 257,91 tỷ đồng trong đó nợ quá hạn trên 11,67 tỷ đồng. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 01, cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

#### **Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Vũ Xuân Biễn**

Phó Tổng Giám đốc 

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022



**Nguyễn Thị Nhân**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 2959-2020-002-1

## 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
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>304.250.381.963</b>	<b>332.256.486.963</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>44.646.477.351</b>	<b>10.598.770.227</b>
111	1. Tiền		44.646.477.351	10.598.770.227
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>9.600.000.000</b>	<b>9.900.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		9.600.000.000	9.900.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>116.494.955.451</b>	<b>124.793.642.070</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	101.673.718.292	110.930.440.522
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	4.868.549.767	5.086.558.508
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	11.663.237.176	10.487.192.824
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.710.549.784)	(1.710.549.784)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>133.264.757.120</b>	<b>182.242.128.386</b>
141	1. Hàng tồn kho		133.264.757.120	182.242.128.386
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>244.192.041</b>	<b>4.721.946.280</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		244.192.041	4.721.946.280
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>17.510.007.136</b>	<b>20.884.819.268</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>15.298.575.642</b>	<b>18.847.657.469</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	15.298.575.642	18.847.657.469
222	- Nguyên giá		120.601.340.560	124.817.234.169
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(105.302.764.918)	(105.969.576.700)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.211.431.494</b>	<b>2.037.161.799</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.997.944.851	1.823.675.156
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		213.486.643	213.486.643
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>321.760.389.099</b>	<b>353.141.306.231</b>

011  
CỘNG  
HÀNH  
IG KI  
AA  
KẾ



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>260.147.854.249</b>	<b>292.561.957.339</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>257.911.992.408</b>	<b>289.105.082.766</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	62.007.341.924	54.482.578.734
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	83.031.229.612	108.723.327.766
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	18.512.541	215.193.286
314	4. Phải trả người lao động		908.269.667	2.409.287.667
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	4.821.713.273	4.247.777.934
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	21.348.168.900	21.911.474.643
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	84.694.119.755	96.032.806.000
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.082.636.736	1.082.636.736
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.235.861.841</b>	<b>3.456.874.573</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	-	36.372.055
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	18	2.235.861.841	3.420.502.518
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>61.612.534.850</b>	<b>60.579.348.892</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	19	<b>61.612.534.850</b>	<b>60.579.348.892</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		53.129.200.000	53.129.200.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		53.129.200.000	53.129.200.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		1.655.023.967	1.655.023.967
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.828.310.883	5.795.124.925
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.795.124.925	4.229.311.217
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		1.033.185.958	1.565.813.708
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>321.760.389.099</b>	<b>353.141.306.231</b>

*quy*

*Yao*



Nguyễn Thu Giang

Người lập biểu

Nghệ An, ngày 24 tháng 03 năm 2022

Đặng Văn Công

Trưởng phòng Tài chính Kế toán

Nguyễn Anh Hưng

Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	180.895.537.028	194.038.042.387
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		180.895.537.028	194.038.042.387
11	4. Giá vốn hàng bán	21	171.308.073.566	177.059.713.678
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.587.463.462	16.978.328.709
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	443.553.018	175.721.277
22	7. Chi phí tài chính	23	6.639.542.299	9.850.746.869
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		6.639.542.299	9.850.746.869
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	5.301.317.737	6.112.130.435
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.909.843.556)	1.191.172.682
31	11. Thu nhập khác	25	3.161.068.741	689.187.972
32	12. Chi phí khác	26	201.709.445	310.976.660
40	13. Lợi nhuận khác		2.959.359.296	378.211.312
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.049.515.740	1.569.383.994
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	16.329.782	3.570.286
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>1.033.185.958</u>	<u>1.565.813.708</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	194	295

*Nguyễn Thu Giang*

*Đặng Văn Công*



Nguyễn Thu Giang

Người lập biểu

Nghệ An, ngày 24 tháng 03 năm 2022

Đặng Văn Công

Trưởng phòng Tài chính Kế toán

Nguyễn Anh Hưng

Giám đốc



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		182.867.713.370	218.715.068.306
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(115.399.570.660)	(160.692.073.537)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(18.418.906.000)	(19.294.490.400)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(6.088.303.447)	(7.427.166.130)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.570.286)	(217.953.026)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		566.347.953	174.121.146
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(553.597.851)	(443.345.166)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>42.970.113.079</b>	<b>30.814.161.193</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.672.727.272	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.000.000.000)	(9.900.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.300.000.000	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		443.553.018	175.721.277
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>2.416.280.290</b>	<b>(9.724.278.723)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		104.559.278.880	127.067.266.890
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(115.897.965.125)	(155.508.548.886)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(11.338.686.245)</b>	<b>(28.441.281.996)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>34.047.707.124</b>	<b>(7.351.399.526)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>10.598.770.227</b>	<b>17.950.169.753</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3</b>	<b>44.646.477.351</b>	<b>10.598.770.227</b>

Nguyễn Thu Giang

Người lập biểu

Nghệ An, ngày 24 tháng 03 năm 2022

Đặng Văn Công

Trưởng phòng Tài chính Kế toán

Nguyễn Anh Hưng

Giám đốc





# 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 và Đầu tư 492 được thành lập theo Quyết định số 2448/1998/QĐ-BGTVT ngày 28 tháng 09 năm 1998 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2900329305 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, thay đổi đăng ký lần thứ 9 ngày 07 tháng 01 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 198 Trường Chinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 53.129.200.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 53.129.200.000 đồng; tương đương 5.312.920 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: 122 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2021 là: 134 người).

### Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình giao thông.

### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình giao thông (bao gồm các công trình theo hình thức BOT, BT);
- Xây dựng công trình dân dụng;
- Mua bán vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Mua bán vật tư, thiết bị giao thông vận tải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê máy móc, thiết bị thi công.

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

Đặc thù của ngành xây dựng cơ bản hầu hết các dự án đều kéo dài từ hai đến ba năm. Do đó chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty lấy theo bình quân của ngành là hai năm trở lên.

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

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực thi công các công trình giao thông. Trong giai đoạn từ năm 2015 - 2019, do có sự cạnh tranh gay gắt trong ngành và việc cắt giảm đầu tư công của Chính phủ dẫn đến thị trường của Công ty có sự suy giảm. Trong năm 2020, Công ty đã thực hiện ký kết nhiều hợp đồng có giá trị lớn với chủ đầu tư và nghiệm thu được nhiều hạng mục công trình. Tuy nhiên, trong năm 2021, tình hình dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, giá vật liệu xây dựng tăng cao đã ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đây cũng là nguyên nhân chính dẫn đến Doanh thu và Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh chính của Công ty năm nay giảm so với năm trước.

Tại thời điểm 31/12/2021, các khoản đã ghi nhận doanh thu từ các năm trước vẫn chưa thu được tiền từ khách hàng là trên 76 tỷ đồng (bao gồm: Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco 4, số tiền 27,98 tỷ đồng; Công ty Cổ phần BOT Biên Cương, số tiền 4,83 tỷ đồng và các đối tượng Nợ xấu tại Thuyết minh 8), giá trị công trình dở dang đã thực hiện trong các năm trước nhưng chưa nghiệm thu được với chủ đầu tư là trên 16,67 tỷ đồng (Thuyết minh 9), các khoản nợ phải trả ngắn hạn trên 257,91 tỷ đồng trong đó nợ quá hạn trên 11,67 tỷ đồng (Thuyết minh 13). Các nội dung này cho thấy tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh cụ thể, đẩy mạnh hoạt động kinh doanh xây lắp công trình giao thông, đảm bảo kịp tiến độ, an toàn, chất lượng. Đồng thời, Công ty đã và đang huy động nguồn tài chính cần thiết để bổ sung vốn lưu động, tích cực làm việc với đối tượng nợ như Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco 4, Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả,... để thu hồi dòng tiền về. Vì vậy, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.



## 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. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.4. 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.

### 2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ vào khả năng thu hồi theo quy định của pháp luật.

### 2.6. 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.

011  
CÔN  
HNNH  
3 KI  
VA  
TIEN



## 2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

## 2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu 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	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Các tài sản khác	03 - 05 năm

## 2.9. Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, vật tư luân chuyển, chi phí sửa chữa và chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí trả trước được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 03 năm.

## 2.10. 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.

## 2.11. Các khoản 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.

## 2.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

105  
3 TY  
THUI  
MT  
SC  
TP



### 2.13. 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... 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.

### 2.14. 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 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 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.

### 2.15. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 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 và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

### 2.16. Doanh thu

#### *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.



#### *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 tài chính 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.

### **2.17. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

### **2.18. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là: 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.

### **2.19. 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 năm 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.

#### **b) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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.

#### **c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành**

Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm 2021.

### **2.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

### **2.21. 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.



## 2.22. Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu chỉ tập trung vào lĩnh vực xây dựng công trình giao thông và chỉ phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Tiền mặt	67.319.042	99.805.808
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44.579.158.309	10.498.964.419
	<b>44.646.477.351</b>	<b>10.598.770.227</b>

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	9.600.000.000	-	9.900.000.000	-
	<b>9.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>9.900.000.000</b>	<b>-</b>

Tại thời điểm 31/12/2021, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 9.600.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An với lãi suất từ 4,1%/năm đến 6,12%/năm.

## 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>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco 4 (*)	27.978.767.283	-	27.978.767.283	-
- Công ty Cổ phần BOT Biên Cương (*)	4.837.049.031	-	18.763.223.187	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	24.425.530.327	-	16.746.419.327	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Đèo Cả Khánh Hòa	5.845.098.428	-	5.845.098.428	-
- Trung tâm Quản lý Đường hầm sông Sài Gòn	3.539.101.405	-	3.652.862.623	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	2.194.790.213	-	5.609.854.237	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng công trình giao thông tỉnh Hà Tĩnh	5.128.149.000	-	5.048.021.000	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Quận 9	-	-	4.900.471.434	-
- Ban Quản lý Dự án và Quỹ đất Thành phố Hội An	4.306.013.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	23.419.219.605	(1.486.897.025)	22.385.723.003	(1.486.897.025)
	<b>101.673.718.292</b>	<b>(1.486.897.025)</b>	<b>110.930.440.522</b>	<b>(1.486.897.025)</b>



(\*) Đây là các công trình của đơn vị liên quan đến vốn Nhà nước nên công tác quyết toán còn chậm, chủ đầu tư giữ lại chưa thanh toán khi nghiệm thu các đợt, chờ khi quyết toán công trình thì chủ đầu tư sẽ thanh toán hết. Tại thời điểm 31/12/2021, tổng số dư công nợ với các đối tượng này là: 32.815.816.314 đồng. Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng Công ty sẽ thu hồi được toàn bộ số dư công nợ của các đối tượng này.

#### 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	3.335.408.173	-	3.335.408.173	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Đức Thành	1.061.150.464	-	1.061.150.464	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	471.991.130	-	689.999.871	-
	<b>4.868.549.767</b>	<b>-</b>	<b>5.086.558.508</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
- Tạm ứng	1.311.372.040	-	1.420.021.609	-
- Ký cược, ký quỹ	8.749.035.826	-	7.980.286.485	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	6.120.000.000	-	6.120.000.000	-
+ Ký quỹ với ngân hàng	2.629.035.826	-	1.860.286.485	-
- Phải thu khác	1.602.829.310	(223.652.759)	1.086.884.730	(223.652.759)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Đèo Cả Khánh Hòa	800.000.000	-	800.000.000	-
+ Ban Quản lý dự án khu chung cư của công ty	579.176.551	-	-	-
+ Phan Đăng Tạo	144.990.276	(144.990.276)	144.990.276	(144.990.276)
+ Các khoản phải thu khác	78.662.483	(78.662.483)	141.894.454	(78.662.483)
	<b>11.663.237.176</b>	<b>(223.652.759)</b>	<b>10.487.192.824</b>	<b>(223.652.759)</b>

#### 8. NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	30.545.530.327	30.545.530.327	16.746.419.327	16.746.419.327
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Đèo Cả Khánh Hòa	6.645.098.428	6.645.098.428	6.645.098.428	6.645.098.428
+ Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Công trình 623	1.555.646.000	1.555.646.000	1.555.646.000	1.555.646.000
+ Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	1.019.777.000	1.019.777.000	1.019.777.000	1.019.777.000
+ Ban Quản lý Công trình Cầu Nghèn	782.849.600	782.849.600	782.849.600	782.849.600
+ Công ty Cổ phần 471	689.395.858	-	689.395.858	-
+ Các khoản phải thu khác	2.034.717.499	1.013.563.573	3.943.472.371	2.922.318.445
	<b>43.273.014.712</b>	<b>41.562.464.928</b>	<b>31.382.658.584</b>	<b>29.672.108.800</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	-	-	801.564.472	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	133.264.757.120	-	181.440.563.914	-
	<b>133.264.757.120</b>	<b>-</b>	<b>182.242.128.386</b>	<b>-</b>

(\*): Chi tiết các công trình dở dang

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Công trình Cầu Sông Hốt - Quảng Ninh (**)	16.669.307.297	16.669.307.297
- Công trình Cầu 2A - Gói thầu 4A (***)	-	10.495.865.454
- Gói thầu số 5 (Cầu số 2,3,5 tại Phú Yên) (***)	-	32.481.039.548
- Công trình N3 Nguyễn Tri Phương - Sài Gòn	-	2.664.447.494
- Công trình Cầu Long Đại - Thành phố Hồ Chí Minh	32.004.805.125	31.112.911.739
- Công trình Cầu Quang Trung - Thành phố Cần Thơ	27.178.453.586	27.109.875.677
- Công trình N4 Nguyễn Tri Phương - Sài Gòn	-	9.694.926.898
- Công trình Cầu Phước Long - Thành phố Hồ Chí Minh	4.211.147.224	2.909.062.663
- Công trình Cầu Thọ Tường - Hà Tĩnh	16.696.688.825	16.675.720.363
- Công trình 4 Cầu Cần Thơ	9.978.502.640	7.027.499.335
- Công trình Bến xe miền Đông	3.600.482.595	3.071.223.944
- Công trình Cầu Thanh Nam	10.850.375.408	15.596.413.054
- Công trình Cầu Bình Dương - Tây Ninh	5.942.176.591	3.379.628.061
- Công trình Cầu Bạch Đằng - Bình Dương	416.335.227	-
- Công trình Cầu Đội Kỳ - Bắc Kạn	4.736.529.224	-
- Dự án Chung cư Lê Lợi	979.953.378	2.552.642.387
	<b>133.264.757.120</b>	<b>181.440.563.914</b>

(\*\*) Công trình này Công ty đã thực hiện khối lượng công việc theo tiến độ thi công đã ký kết tuy nhiên do vướng mắc trong việc bố trí nguồn vốn nên chủ đầu tư chưa thực hiện ký nghiệm thu đối với khối lượng.

(\*\*\*) Công trình có vướng mắc tại 31/12/2020, tuy nhiên trong năm 2021, Công ty đã thực hiện nghiệm thu và quyết toán khối lượng với chủ đầu tư.

35-  
TY  
HUUH  
ITO  
:C  
IP.P



### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	3.403.133.574	81.824.058.873	23.697.077.383	1.072.957.724	14.820.006.615	124.817.234.169
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.093.615.509)	(1.122.278.100)	-	-	(4.215.893.609)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.403.133.574</b>	<b>78.730.443.364</b>	<b>22.574.799.283</b>	<b>1.072.957.724</b>	<b>14.820.006.615</b>	<b>120.601.340.560</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	1.767.181.135	68.602.760.121	19.756.390.167	1.023.238.662	14.820.006.615	105.969.576.700
- Khấu hao trong năm	132.312.624	2.502.934.460	855.965.665	20.388.052	-	3.511.600.801
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.056.134.483)	(1.122.278.100)	-	-	(4.178.412.583)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.899.493.759</b>	<b>68.049.560.098</b>	<b>19.490.077.732</b>	<b>1.043.626.714</b>	<b>14.820.006.615</b>	<b>105.302.764.918</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	1.635.952.439	13.221.298.752	3.940.687.216	49.719.062	-	18.847.657.469
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>1.503.639.815</b>	<b>10.680.883.266</b>	<b>3.084.721.551</b>	<b>29.331.010</b>	<b>-</b>	<b>15.298.575.642</b>

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 12.549.891.376 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 76.934.804.279 VND.

### 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Vật tư luân chuyển	1.548.302.828	924.023.433
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	449.642.023	890.396.071
- Chi phí trả trước dài hạn khác	-	9.255.652
	<b>1.997.944.851</b>	<b>1.823.675.156</b>



**12. VAY NGẮN HẠN**

	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	96.032.806.000	96.032.806.000	104.559.278.880	115.897.965.125	84.694.119.755	84.694.119.755
	<b>96.032.806.000</b>	<b>96.032.806.000</b>	<b>104.559.278.880</b>	<b>115.897.965.125</b>	<b>84.694.119.755</b>	<b>84.694.119.755</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn**

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2021	01/01/2021
	VND				VND	VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An	VND	7,4% - 8,8%	11 tháng	Thế chấp (*)	69.819.384.754	43.043.254.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Nghệ An	VND	7,90%	09 tháng	Thế chấp (*)	10.344.830.276	7.418.152.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	VND	10,35%	11 tháng	Thế chấp (*)	1.400.000.000	4.940.400.000
Cá nhân Phạm Thị Thanh Nhân	VND	5,40%	03 tháng	Tín chấp	-	6.068.000.000
Cá nhân Phạm Thị Thanh Mai	VND	5,40%	03 tháng	Tín chấp	3.129.904.725	34.563.000.000
					<b>84.694.119.755</b>	<b>96.032.806.000</b>

Mục đích của các khoản vay ngắn hạn: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh thanh toán phục vụ hoạt động kinh doanh thi công xây dựng.

(\*) Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

**Các khoản vay đối với các bên liên quan**

	Mối quan hệ	31/12/2021		01/01/2021	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
Cá nhân Phạm Thị Thanh Mai	Vợ của Chủ tịch HĐQT - Giám đốc	3.129.904.725	2.412.068.783	34.563.000.000	1.574.359.441
		<b>3.129.904.725</b>	<b>2.412.068.783</b>	<b>34.563.000.000</b>	<b>1.574.359.441</b>

**13. 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>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng 68	11.853.136.911	11.853.136.911	13.353.136.911	13.353.136.911
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco 4	8.530.736.655	8.530.736.655	8.530.736.655	8.530.736.655
- Công ty TNHH Luận Nhân	7.461.672.741	7.461.672.741	40.010.200	40.010.200
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhật Anh Phát	5.601.462.470	5.601.462.470	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Vĩnh Hưng	4.574.523.669	4.574.523.669	5.089.573.669	5.089.573.669
- Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Trường Thành	3.136.697.121	3.136.697.121	3.587.697.121	3.587.697.121
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Long	1.733.465.640	1.733.465.640	1.733.465.640	1.733.465.640
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Công trình Miền Trung	1.408.835.239	1.408.835.239	1.408.835.239	1.408.835.239
- Phải trả các đối tượng khác	17.706.811.478	17.706.811.478	20.739.123.299	20.739.123.299
	<b>62.007.341.924</b>	<b>62.007.341.924</b>	<b>54.482.578.734</b>	<b>54.482.578.734</b>
<b>b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco 4	8.530.736.655	8.530.736.655	8.530.736.655	8.530.736.655
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Long	1.733.465.640	1.733.465.640	1.733.465.640	1.733.465.640
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Công trình Miền Trung	1.408.835.239	1.408.835.239	1.408.835.239	1.408.835.239
	<b>11.673.037.534</b>	<b>11.673.037.534</b>	<b>11.673.037.534</b>	<b>11.673.037.534</b>

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Bắc Kạn	31.146.660.947	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Bình Dương	32.954.375.000	52.448.290.000
- Ban Quản lý Dự án và Quỹ đất Thành phố Hội An	-	32.700.000.000
- Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất quận Cái Răng, Cần Thơ	858.632.017	8.382.385.694
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Quận 9	2.878.909.566	-
- Người mua trả tiền trước khác	15.192.652.082	15.192.652.072
	<b>83.031.229.612</b>	<b>108.723.327.766</b>



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

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	3.784.226.901	3.784.226.901	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.570.286	16.329.782	3.570.286	16.329.782
- Thuế thu nhập cá nhân	-	4.983.195	2.800.436	2.182.759
- Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	211.623.000	225.470.676	437.093.676	-
- Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
	<b>215.193.286</b>	<b>4.034.010.554</b>	<b>4.230.691.299</b>	<b>18.512.541</b>

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

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	4.163.546.349	3.612.307.497
- Phí bảo lãnh	658.166.924	635.470.437
	<b>4.821.713.273</b>	<b>4.247.777.934</b>

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	632.473.169	667.964.138
- Bảo hiểm xã hội	1.167.255.240	1.442.813.471
- Bảo hiểm y tế	544.059.098	280.128.801
- Bảo hiểm thất nghiệp	264.534.177	144.944.805
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.739.847.216	19.375.623.428
+ <i>Phải trả các đội thi công tiền thi công các công trình</i>	<i>18.156.907.695</i>	<i>18.782.683.907</i>
+ <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>582.939.521</i>	<i>592.939.521</i>
	<b>21.348.168.900</b>	<b>21.911.474.643</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	36.372.055
	-	<b>36.372.055</b>

**18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.235.861.841	3.420.502.518
	<b>2.235.861.841</b>	<b>3.420.502.518</b>

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	53.129.200.000	1.655.023.967	4.229.311.217	59.013.535.184
Lãi trong năm trước	-	-	1.565.813.708	1.565.813.708
Số dư cuối năm trước	53.129.200.000	1.655.023.967	5.795.124.925	60.579.348.892
Số dư đầu năm nay	53.129.200.000	1.655.023.967	5.795.124.925	60.579.348.892
Lãi trong năm nay	-	-	1.033.185.958	1.033.185.958
Số dư cuối năm nay	53.129.200.000	1.655.023.967	6.828.310.883	61.612.534.850

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

	31/12/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Ông Nguyễn Anh Hưng	38.159.780.000	71,82%	38.159.780.000	71,82%
Các cổ đông khác	14.969.420.000	28,18%	14.969.420.000	28,18%
	53.129.200.000	100%	53.129.200.000	100%

### c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	53.129.200.000	53.129.200.000
- Vốn góp cuối năm	53.129.200.000	53.129.200.000

### d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.312.920	5.312.920
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	5.312.920	5.312.920
- Cổ phiếu phổ thông	5.312.920	5.312.920
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.312.920	5.312.920
- Cổ phiếu phổ thông	5.312.920	5.312.920
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

### e) Các quỹ Công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	1.655.023.967	1.655.023.967
	1.655.023.967	1.655.023.967

## 20. TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu thi công các công trình giao thông	174.595.262.162	193.186.276.538
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.632.978.207	357.028.619
Doanh thu kinh doanh khác	4.667.296.659	494.737.230
	180.895.537.028	194.038.042.387



**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn thi công các công trình giao thông	167.623.794.466	176.225.799.260
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.551.329.297	339.177.188
Giá vốn kinh doanh khác	2.132.949.803	494.737.230
	<b><u>171.308.073.566</u></b>	<b><u>177.059.713.678</u></b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	443.553.018	175.721.277
	<b><u>443.553.018</u></b>	<b><u>175.721.277</u></b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.639.542.299	9.850.746.869
	<b><u>6.639.542.299</u></b>	<b><u>9.850.746.869</u></b>

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.455.178.094	5.049.981.798
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.388.051	30.321.601
Thuế, phí, lệ phí	217.527.396	219.949.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài	433.208.424	431.787.710
Chi phí khác bằng tiền	175.015.772	380.089.671
	<b><u>5.301.317.737</u></b>	<b><u>6.112.130.435</u></b>

**25. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.973.428.064	-
Thu nhập về cho thuê tài sản	-	170.000.000
Hoàn nhập bảo hành công trình	1.184.640.677	462.278.882
Thu nhập khác	3.000.000	56.909.090
	<b><u>3.161.068.741</u></b>	<b><u>689.187.972</u></b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Các khoản bị phạt	201.709.445	310.976.660
	<b><u>201.709.445</u></b>	<b><u>310.976.660</u></b>

**27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	967.866.830	1.551.532.563
Các khoản điều chỉnh tăng	201.709.445	310.976.660
- Chi phí không hợp lệ	201.709.445	310.976.660
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.169.576.275)	(1.862.509.223)
- Chuyển lỗ các năm trước	(1.169.576.275)	(1.862.509.223)
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) (1)</b>	<b>-</b>	<b>-</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	81.648.910	17.851.431
Thu nhập chịu thuế TNDN	81.648.910	17.851.431
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) (2)</b>	<b>16.329.782</b>	<b>3.570.286</b>
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>16.329.782</b>	<b>3.570.286</b>
<b>Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành (3) = (1) + (2)</b>	<b>16.329.782</b>	<b>3.570.286</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	3.570.286	217.953.026
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.570.286)	(217.953.026)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>16.329.782</b>	<b>3.570.286</b>

**28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.033.185.958	1.565.813.708
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.033.185.958	1.565.813.708
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	5.312.920	5.312.920
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>194</b>	<b>295</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.



## 29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	69.114.290.671	78.067.033.880
Chi phí nhân công	17.922.109.094	21.752.916.798
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.511.600.801	3.855.336.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.168.876.641	80.724.097.711
Chi phí khác bằng tiền	1.716.707.302	2.123.010.587
	<b>128.433.584.509</b>	<b>186.522.395.593</b>

## 30. 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	44.646.477.351	-	10.598.770.227	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	113.336.955.468	(1.710.549.784)	121.417.633.346	(1.710.549.784)
Các khoản cho vay	9.600.000.000	-	9.900.000.000	-
	<b>167.583.432.819</b>	<b>(1.710.549.784)</b>	<b>141.916.403.573</b>	<b>(1.710.549.784)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	84.694.119.755	96.032.806.000
Phải trả người bán, phải trả khác	83.355.510.824	76.430.425.432
Chi phí phải trả	4.821.713.273	4.247.777.934
	<b>172.871.343.852</b>	<b>176.711.009.366</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 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 hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

### Quản lý rủi ro tài chính

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

### Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về lãi suất:

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

### Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.646.477.351	-	-	44.646.477.351
Phải thu khách hàng, phải thu khác	111.626.405.684	-	-	111.626.405.684
Các khoản cho vay	9.600.000.000	-	-	9.600.000.000
	<b>165.872.883.035</b>	-	-	<b>165.872.883.035</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.598.770.227	-	-	10.598.770.227
Phải thu khách hàng, phải thu khác	119.707.083.562	-	-	119.707.083.562
Các khoản cho vay	9.900.000.000	-	-	9.900.000.000
	<b>140.205.853.789</b>	-	-	<b>140.205.853.789</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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Vay và nợ	84.694.119.755	-	-	84.694.119.755
Phải trả người bán, phải trả khác	83.355.510.824	-	-	83.355.510.824
Chi phí phải trả	4.821.713.273	-	-	4.821.713.273
	<b>172.871.343.852</b>	-	-	<b>172.871.343.852</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Vay và nợ	96.032.806.000	-	-	96.032.806.000
Phải trả người bán, phải trả khác	76.394.053.377	36.372.055	-	76.430.425.432
Chi phí phải trả	4.247.777.934	-	-	4.247.777.934
	<b>176.674.637.311</b>	<b>36.372.055</b>	-	<b>176.711.009.366</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.



### 31. 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.

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Nguyễn Anh Hưng	Chủ tịch HĐQT/ Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Lục	Thành viên HĐQT/ Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Cảnh Tùng	Thành viên HĐQT/ Phó Giám đốc
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Bà Phạm Thị Thanh Mai	Vợ Chủ tịch HĐQT/ Giám đốc

Giao dịch với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Thù lao của các thành viên trong Hội đồng quản trị</b>	<b>204.000.000</b>	<b>204.000.000</b>
Ông Nguyễn Anh Hưng	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Đình Lục	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Tùng	48.000.000	48.000.000
Ông Đinh Quốc Hùng	48.000.000	48.000.000
<b>Tiền lương của Giám đốc và người quản lý khác</b>	<b>806.169.000</b>	<b>887.700.000</b>
Ông Nguyễn Anh Hưng	252.423.000	302.328.000
Ông Nguyễn Đình Lục	274.301.000	292.446.000
Ông Nguyễn Cảnh Tùng	279.445.000	292.926.000

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

### 33. 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.

  
Nguyễn Thu Giang

Người lập biểu

Nghệ An, ngày 24 tháng 03 năm 2022

  
Đặng Văn Công

Trưởng phòng Tài chính Kế toán



  
Nguyễn Anh Hưng

Giám đốc