



Member of MSI Global Alliance



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THƯƠNG MẠI 2**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**Đơn vị kiểm toán:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**  
**THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE**  
29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942



## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	03 - 05
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	06 - 07
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	08 - 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12 - 12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13 - 14
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 45



## BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

### I. CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước Công ty Xây lắp Thương mại 2 theo Quyết định số 1097/QĐ-BTM ngày 11/08/2004 của Bộ Công thương. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300584155, đăng ký lần đầu ngày 29/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/10/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 40.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2021: 40.000.000.000 VND

**Trụ sở chính:** 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng

**Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Tổng thầu xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, sân bay, bến cảng. Xây dựng hạ tầng cấp thoát nước, xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.

Chi tiết: Mua bán vật tư, nguyên vật liệu ngành điện tử, tin học, viễn thông, hóa chất (trừ hóa chất độc hại mạnh, hàng thủ công mỹ nghệ).

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình

Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị, phụ tùng ngành điện tử, tin học, viễn thông.

- Bán buôn máy móc, thiết bị, và phụ tùng máy khác.

Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất.

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.

Chi tiết: Mua bán hàng nông lâm sản.

- Bán buôn thực phẩm.

Chi tiết: Mua bán hàng thủy hải sản, hàng công nghệ thực phẩm, lương thực thực phẩm.

- Đại lý, môi giới, đấu giá.

Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông, đại lý ký gửi hàng hóa

- Điều hành tua du lịch.

Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, quốc tế.

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.

Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa, giao nhận, kho vận.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

Chi tiết: Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng.

- Hoạt động tư vấn quản lý

Chi tiết: Tư vấn quản lý doanh nghiệp (trừ tài chính kế toán)

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chi tiết: Kinh doanh nhà.

- Lắp đặt hệ thống điện

Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, trang trí nội, ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp, cầu, đường bộ, sân bay, bến cảng.

- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp

Chi tiết: Lắp đặt thiết bị, máy móc cơ điện nước công trình, hệ thống điện động lực, đường dây trạm biến áp, thiết bị phòng cháy, chữa cháy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở.)

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao

Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, thiết bị cấu kiện xây dựng, xây lắp các loại (không sản xuất tại trụ sở)

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Chi tiết: Xây dựng công trình cầu, đường bộ.

## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2021 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

## III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2021 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

## IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

### Hội đồng Quản trị

- Ông Đặng Lê Dũng	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Lê Đức Nguyên	Phó Chủ tịch thường trực	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Đinh Viết Duy	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Võ Thanh Thuận	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Đặng Hồng Phước	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)

### Ban Tổng Giám đốc

- Ông Đinh Viết Duy	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Phạm Văn Hùng Em	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Võ Thanh Thuận	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2020)

### Ban Kiểm soát

- Bà Trương Thị Thúy Hằng	Trưởng Ban	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Bà Lê Thị Mộng Huyền	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18 tháng 07 năm 2020)
- Ông Huỳnh Minh Phúc	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 18 tháng 07 năm 2020 Từ nhiệm ngày 09/10/2021)
- Ông Đặng Xuân Dũng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2021)

### Kế toán trưởng

- Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng		(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2020)
----------------------------	--	--------------------------------------

### Đại diện theo pháp luật

- Ông Đinh Viết Duy	Tổng Giám đốc
- Ông Đặng Lê Dũng	Chủ tịch HĐQT

## V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý, thận trọng.

- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

## VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

TP. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2022

TM. Ban Tổng Giám đốc



**ĐINH VIỆT DUY**  
Tổng Giám đốc



Số: 369./BCKT-TC/2022/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THƯƠNG MẠI 2**

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lập Thương mại 2, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2022, từ trang 08 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

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

Tại báo cáo kiểm toán số 441/BCKT-TC/2021/AASCS ngày 27/05/2021, kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ về các vấn đề sau:

- Công ty đã ghi nhận chi phí lãi vay bổ sung vốn lưu động không đủ điều kiện vốn hóa theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - "Chi phí đi vay" vào Khoản mục bất động sản đầu tư của dự án đất Nhơn Trạch - Đồng Nai với tổng số tiền là 1.152.025.713 đồng.

Trong năm 2021, Công ty đã thanh lý bất động sản đầu tư này. Giao dịch được thực hiện bằng tiền mặt. Công ty đã ghi nhận thu nhập khác số tiền 1.200.000.000 đồng và chi phí 1.152.025.713 đồng vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Tuy nhiên, vấn đề này vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty cho Khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" - Mã số 421 tại ngày 31/12/2021 với số tiền tăng lên tương ứng.

**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 Xây lắp Thương mại 2 tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Lê Đình Ái**

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 3770-2018-142-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2022

**Kiểm toán viên**

A blue handwritten signature of Trần Nguyễn Hoàng Mai.

**Trần Nguyễn Hoàng Mai**

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 1755-2018-142-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>427.067.118.856</b>	<b>427.326.293.806</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>17.814.014.704</b>	<b>67.743.321.392</b>
1. Tiền	111		17.814.014.704	67.743.321.392
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>233.311.866.790</b>	<b>205.777.596.177</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>V.2</b>	158.071.165.924	105.750.789.954
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.3</b>	3.937.309.465	4.745.535.224
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>V.5</b>	71.303.391.401	95.471.255.652
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	<b>V.6</b>	-	(189.984.653)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>146.496.458.907</b>	<b>126.385.494.663</b>
1. Hàng tồn kho	141		146.496.458.907	126.385.494.663
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>29.444.778.455</b>	<b>27.419.881.574</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>V.12</b>	415.184.806	1.152.309.269
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		25.638.729.083	22.954.549.223
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	<b>V.16</b>	3.390.864.566	3.313.023.082
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>45.951.688.005</b>	<b>49.850.448.983</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	<b>V.5</b>	5.000.000	5.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>16.505.146.440</b>	<b>23.274.989.042</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>V.9</b>	16.310.592.730	22.945.242.000
- Nguyên giá	222		28.472.630.448	35.224.650.448
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12.162.037.718)	(12.279.408.448)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	<b>V.10</b>	194.553.710	329.747.042
- Nguyên giá	228		701.000.005	701.000.005
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(506.446.295)	(371.252.963)



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	-	<b>1.152.025.713</b>
- Nguyên giá	231		-	1.152.025.713
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>2.026.405.712</b>	<b>758.608.639</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.026.405.712	758.608.639
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.4</b>	<b>16.425.320.086</b>	<b>5.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		11.425.320.086	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5.000.000.000	5.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.989.815.767</b>	<b>19.659.825.589</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>V.12</b>	10.989.815.767	19.659.825.589
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>473.018.806.861</b>	<b>477.176.742.789</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>400.411.253.413</b>	<b>410.103.892.053</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>399.246.171.402</b>	<b>409.937.972.012</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	137.756.391.388	126.641.566.350
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	13.584.904.920	11.131.191.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	668.963.621	1.185.634.963
4. Phải trả người lao động	314		3.984.900.301	2.124.962.119
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	57.053.780.903	30.613.825.048
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	37.526.157.760	83.468.163.049
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	147.148.005.926	153.693.973.096
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.523.066.583	1.078.656.387
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.165.082.011</b>	<b>165.920.041</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		1.000.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		165.082.011	165.920.041
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>72.607.553.448</b>	<b>67.072.850.736</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>72.607.553.448</b>	<b>67.072.850.736</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		40.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		40.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		864.998.405	2.000.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		11.645.553.383	11.645.553.383
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	(5.031.265.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.487.960.750	5.011.568.975
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		430.159.905	430.159.905
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		7.062.158.189	12.905.706.440

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

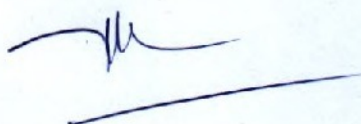
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.593.008.686	1.038.417.909
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.469.149.503	11.867.288.531
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		116.722.816	111.127.033
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>473.018.806.861</b>	<b>477.176.742.789</b>

TP. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

ĐINH VIỆT DUY

0501172  
CÔNG T  
TNHH  
CH VỤ T  
CHÍNH KẾ  
KIỂM T  
PHÍA NAM  
- T.P. HỒ

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

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	418.594.056.001	1.031.090.432.515
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		418.594.056.001	1.031.090.432.515
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	377.632.821.051	969.500.400.988
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		40.961.234.950	61.590.031.527
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	365.084.743	607.676.703
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	11.002.296.982	10.734.279.505
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		11.001.525.957	10.450.549.198
8. Phần lãi /(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết			425.320.086	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	28.096.059.310	36.620.818.194
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.653.283.487	14.842.610.531
12. Thu nhập khác	31	VI.6	710.262.768	1.690.681.517
13. Chi phí khác	32	VI.7	378.597.162	477.805.673
14. Lợi nhuận khác ( 40 = 31 - 32 )	40		331.665.606	1.212.875.844
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.984.949.093	16.055.486.375
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	516.637.620	(1.641.430.437)
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	(838.030)	5.829.628.281
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		2.469.149.503	11.867.288.531
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ.	61		2.463.553.721	12.483.355.130
20. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông không kiểm soát/(lỗ)	62		5.595.782	(616.066.599)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	618	3.131
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	618	3.131

TP. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

ĐINH VIỆT DUY



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		2.984.949.093	16.055.486.375
2	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.807.657.992	2.435.405.225
	Các khoản dự phòng	03		(189.984.653)	(442.820.975)
	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.161.194.506)	(330.590.656)
	Chi phí lãi vay	06		11.001.525.957	10.469.866.458
	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(127.816.763)
3	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		14.442.953.883	28.059.529.664
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(30.028.465.820)	(61.968.605.041)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(20.110.964.244)	404.931.837.212
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(3.577.395.499)	(494.598.016.778)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.407.134.285	68.315.417.274
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
	Tiền lãi vay đã trả	14		(11.001.525.957)	(10.469.866.458)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(607.327.241)	(6.205.553.849)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(386.300.000)	141.293.787
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD</b>	20		<b>(41.861.890.593)</b>	<b>(71.793.964.189)</b>
<b>II</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1.267.797.073)	(3.816.908.639)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		6.485.000.000	-
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(11.000.000.000)	-
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	450.000.000
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		365.084.743	607.590.203
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(5.417.712.330)</b>	<b>(2.759.318.436)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		3.896.263.405	-
2	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3	Tiền thu từ đi vay	33		331.479.756.080	346.762.517.543
4	Tiền trả nợ gốc vay	34		(338.025.723.250)	(347.182.107.628)
5	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(3.715.170.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(2.649.703.765)</b>	<b>(4.134.760.085)</b>
<b>IV</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(49.929.306.688)</b>	<b>(78.688.042.710)</b>
1	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		67.743.321.392	146.431.364.102
	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
2	Tiền và tương đương tiền cuối năm (50+60+61)	70		17.814.014.704	67.743.321.392

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP. HCM, ngày tháng năm 2021

Tổng Giám đốc



LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

ĐINH VIẾT DUY

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2021

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2 được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước Công ty Xây lắp Thương mại 2 theo Quyết định số 1097/QĐ-BTM ngày 11/08/2004 của Bộ Công thương. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300584155, đăng ký lần đầu ngày 29/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/10/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 40.000.000.000 VND  
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2021: 40.000.000.000 VND

Trụ sở chính: 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Tổng thầu xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, sân bay, bến cảng. Xây dựng hạ tầng cấp thoát nước, xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.

Chi tiết: Mua bán vật tư, nguyên vật liệu ngành điện tử, tin học, viễn thông, hóa chất (trừ hóa chất độc hại mạnh, hàng thù công mỹ nghệ).

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình

Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị, phụ tùng ngành điện tử, tin học, viễn thông.

- Bán buôn máy móc, thiết bị, và phụ tùng máy khác.

Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất.

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.

Chi tiết: Mua bán hàng nông lâm sản.

- Bán buôn thực phẩm.

Chi tiết: Mua bán hàng thủy hải sản, hàng công nghệ thực phẩm, lương thực thực phẩm.

- Đại lý, môi giới, đấu giá.

Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông, đại lý ký gửi hàng hóa

- Điều hành tua du lịch.

Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, quốc tế.

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.

Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa, giao nhận, kho vận.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

Chi tiết: Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng.

- Hoạt động tư vấn quản lý

Chi tiết: Tư vấn quản lý doanh nghiệp (trừ tài chính kế toán)

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chi tiết: Kinh doanh nhà.

- Lắp đặt hệ thống điện

Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, trang trí nội, ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp, cầu, đường bộ, sân bay, bến cảng.

- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp

Chi tiết: Lắp đặt thiết bị, máy móc cơ điện nước công trình, hệ thống điện động lực, đường dây trạm biến áp, thiết bị phòng cháy, chữa cháy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở.)

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao

Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, thiết bị cấu kiện xây dựng, xây lắp các loại (không sản xuất tại trụ sở)

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Chi tiết: Xây dựng công trình cầu, đường bộ.

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:** 12 tháng

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Không có

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con:</b>					
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng ACSC & Fujinami	36 Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
- Công ty CP Xây Dựng E-CONS	36 Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
<b>Công ty liên kết:</b>					
- Công ty CP Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	Tòa nhà FCC, số 451B - 453 Hai Bà Trưng, P. Võ Thị Sáu, Q.3, Tp.HCM	28,21%	0,00%	28,21%	0,00%

**Cơ sở đồng kiểm soát**

Không có

**Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

Không có

## II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Kỳ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

### 1. Chế độ kế toán

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 các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

### 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 quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.



#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

###### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

###### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại 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 chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

###### c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

##### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

###### a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đi động cho từng loại chứng khoán.

**Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh:** phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.



#### b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

**Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:** các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

#### c. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Ảnh hưởng đáng kể khi nhà đầu tư sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu khoản đầu tư ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian 10 năm.

Các khoản lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

#### d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**Dự phòng nợ phải thu khó đòi:** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

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

##### a. Nguyên tắc ghi nhận

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

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

##### b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: bình quân gia quyền sau từng lần nhập.

##### c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

##### d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

## 7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

## 8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phải hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

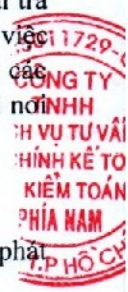
Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

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

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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

- a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu



Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

#### **b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá**

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

#### **c. 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 công ty sau khi cộng (+) hoặc 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

### **12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

#### **a. Nguyên tắc ghi nhận 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. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

#### **d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- 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 được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

#### **e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác**

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

### **13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu**

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

#### 14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có). Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt 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 vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

#### 15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

#### 16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

#### 17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

#### 18. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

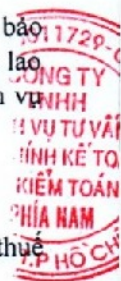
- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
- Đối với nợ phải thu : áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả : áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

#### 19. Bên liên quan

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



10  
31  
11  
12

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

## 20. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

## 21. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

### *Bảng cân đối kế toán hợp nhất*

Bảng cân đối kế toán hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Bảng cân đối kế toán của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất các khoản mục này và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty gồm:

- + Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;
- + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;
- + Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;
- + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

### *Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất*

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty gồm:

- + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;
- + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;
- + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;
- + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.





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

Đơn vị tính: VND

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt (*)	14.925.536.133	11.194.231.783
- Tiền gửi ngân hàng (**)	2.888.478.571	56.549.089.609
+ Tiền gửi (VND)	2.881.197.185	56.541.382.605
+ Tiền gửi (USD)	7.281.386	7.707.004
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>17.814.014.704</b>	<b>67.743.321.392</b>

(\*) Số liệu tiền mặt được trình bày tại phần thuyết minh này căn cứ vào sổ quỹ tiền mặt và biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt vào ngày 31/12/2021

(\*\*) Số dư tiền gửi ngân hàng tại thời điểm 31/12/2021 phù hợp giữa sổ kế toán chi tiết của Công ty với sổ phụ các Ngân hàng giao dịch.

Trong đó, tiền gửi ngân hàng tài khoản đồng sở hữu của dự án Chung cư 686 Bình Quới là 238.118.548 đồng, tiền gửi ngân hàng tài khoản kinh phí bảo trì của dự án Chung cư 686 Bình Quới là 5.989.655 đồng.

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>2.1. Ngắn hạn</b>	<b>154.012.863.522</b>	<b>103.662.861.552</b>
- Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng		
Công ty TNHH Jorn Technology	13.494.690.000	-
Công ty TNHH M2 Global	3.829.275.000	7.658.550.000
Công ty TNHH Happy Smart Furnishings(VN)	4.853.200.000	-
Công ty TNHH Fujita Việt Nam	2.504.436.000	-
Công ty TNHH New Apparel Far Eastern (Việt nam)	35.295.053.600	-
Công ty TNHH Men- Chuen Việt Nam	37.621.380.000	-
Công ty TNHH Saitex Fabrics Việt Nam	13.517.049.454	37.847.818.703
Công ty TNHH Victory International( Việt Nam)	6.866.689.393	11.231.544.883
Công ty CP Bột - Thực phẩm Tài Ký	-	11.398.850.000
Phải thu tiền bán căn hộ dự án Chung cư 686 Bình Quới	30.232.106.676	31.331.437.180
Các đối tượng khác	5.798.983.399	4.194.660.786
<b>2.2. Dài hạn</b>	-	-
<b>2.3. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>4.058.302.402</b>	<b>2.087.928.402</b>
Công ty CP ĐT Xây Dựng Ngoại Thương - Cổ đông lớn	2.014.302.402	2.087.928.402
Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	2.044.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>158.071.165.924</b>	<b>105.750.789.954</b>

**3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>3.1. Ngắn hạn</b>	<b>3.937.309.465</b>	<b>4.745.535.224</b>
- Chi tiết các khoản trả trước cho người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản trả trước cho người bán		
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Công Nghệ Nikita	1.000.052.302	-
CN Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Xây Dựng Việt Hàn tại Tp. HC	2.094.855.000	-
Công ty TNHH Metecno (Việt Nam)	-	749.300.000
Công ty Cổ Phần Sản Xuất Tủ Điện Vietpower	-	792.516.330
Các đối tượng khác	842.402.163	3.203.718.894
<b>3.2. Dài hạn</b>	-	-
<b>3.3. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.937.309.465</b>	<b>4.745.535.224</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THƯƠNG MẠI 2**

36 Ung Văn Khiêm, P.25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Trái phiếu (*)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>

(\*): Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, kỳ hạn 10 năm (từ 29/06/2018 đến 29/06/2028), số lượng 500 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/trái phiếu, lãi suất thả nổi, tiền lãi trái phiếu trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần kể từ thời điểm phát hành trái phiếu.

**4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA (*)	28,21%	28,21%	-	-
<b>Cộng</b>			<b>11.425.320.086</b>	<b>11.425.320.086</b>

**Ghi chú:**

- (\*) Giám do thanh lý khoản đầu tư
- Theo Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị ngày 09/12/2020, đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA với số vốn góp là 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng), chiếm tỷ lệ 28,21% trên tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA. Cử ông Lê Đức Nguyễn, Phó Chủ tịch thường trực HĐQT làm đại diện phân vốn góp của Công ty Cổ Phần Xây Lấp Thương Mại 2 tại Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA.
- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Xem thuyết minh VIII.1

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>5.1 Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	7.441.481.695	-	6.229.858.619	(58.090.000)
- Ký cược, ký quỹ	1.143.155.995	-	1.098.547.745	-
+ Phải thu khoản tạm ứng Ban điều hành dự án Chung cư 686 Bình Quới	945.000.000	-	945.000.000	-
+ Thuế VAT chưa kê khai khấu trừ	692.829.915	-	460.658.029	-
+ Tạm ứng cổ tức - các cổ đông	6.000.000	-	6.000.000	-
+ Phải thu khác - Công ty CP XL Thương Mại 2 mượn tiền	22.182.987.000	-	22.182.987.000	-
+ Phải thu khác - BQL dự án 686 - Công ty CP XL Thương Mại 2 chi hộ tiền VAT đầu ra	-	-	25.017.498.826	-
+ Kinh phí bảo trì căn hộ chung cư phải thu - BQL dự án 686	2.231.151	-	-	-
+ Phải thu khác - Ông Võ Thanh Thuận - Người có liên quan (*)	15.100.000.000	-	35.100.000.000	-
+ Phải thu khác - Ông Lê Đức Nguyên - Người có liên quan (**)	20.000.000.000	-	-	-
+ Các khoản tạm ứng thực hiện hợp đồng	3.084.351.661	-	3.084.351.661	-
+ Đối tượng khác	705.353.984	-	1.346.353.772	(131.894.653)
<b>Cộng</b>	<b>71.303.391.401</b>	<b>-</b>	<b>95.471.255.652</b>	<b>(189.984.653)</b>
<b>5.2. Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	5.000.000	-	5.000.000	-
- Phải thu dài hạn khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 17/BBH-HĐQT.20 ngày 30/05/2020, Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/ACSC ngày 08/06/2020 và phụ lục hợp đồng số 01.01/HĐHTĐT/ACSC ngày 01/06/2021, Công ty CP Xây Lập Thương Mại 2 hợp tác đầu tư cùng ông Võ Thanh Thuận, thành viên Hội đồng quản trị công ty, đầu tư 2 bất động sản là các quyền sử dụng đất do ông Võ Thanh Thuận đứng tên chủ sở hữu như sau:

- Hợp đồng số 01/HĐHTĐT/ACSC ngày 08/06/2020, hợp tác đầu tư 2 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 44 và thửa đất số 77, tờ bản đồ số 33, Ấp Thọ An, xã Bảo Quang, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Giá trị bất động sản do các bên tự định giá là 15.200.000.000 đồng (Mười lăm tỷ hai trăm triệu đồng), giá trị hợp tác đầu tư của Công ty CP Xây Lập Thương Mại 2 là 15.100.000.000 đồng (Mười lăm tỷ một trăm triệu đồng), chiếm tỷ lệ quyền sở hữu, quyền biểu quyết và phân chia lợi nhuận khi hoàn tất đợt đầu tư là 99,34%. Thời hạn hợp đồng từ ngày 08/06/2020 đến ngày 31/12/2021.

(\*\*) Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 12/BBH-HĐQT.21 ngày 11/10/2021, Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHTĐT/ACSC ngày 31/10/2021, Công ty CP Xây Lập Thương Mại 2 hợp tác đầu tư cùng ông Lê Đức Nguyên, Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị công ty, đầu tư bất động sản là quyền sử dụng đất do ông Lê Đức Nguyên đứng tên chủ sở hữu. Hợp tác đầu tư quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 20, Ấp 18 Gia Đình, xã Bảo Quang, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Giá trị bất động sản do các bên tự định giá là 20.100.000.000 đồng (Hai mươi tỷ một trăm triệu đồng), giá trị hợp tác đầu tư của Công ty CP Xây Lập Thương Mại 2 là 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng), chiếm tỷ lệ quyền sở hữu, quyền biểu quyết và phân chia lợi nhuận khi hoàn tất đợt đầu tư là 99,50%. Thời hạn hợp đồng từ ngày 20/10/2021 đến ngày 19/10/2022.

**6 . NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đối tượng nợ
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	-	-	189.984.653	-	
<i>Chi tiết:</i>					
+ <i>Quá hạn &gt; 3 năm</i>	-	-	189.984.653	-	Các khoản khác
<b>Cộng</b>	-	-	<b>189.984.653</b>	-	

**7 . HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	39.944.899.759	-	26.535.459.628	-
- Chi phí SXKD dở dang (*)	106.551.559.148	-	99.850.035.035	-
<b>Cộng</b>	<b>146.496.458.907</b>	-	<b>126.385.494.663</b>	-

**Ghi chú:**

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 đồng
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 đồng
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: không phát sinh
- Lý do trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không phát sinh

**(\*): Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình Nhà máy Thời trang Renaissance	7.679.814.186	-	7.784.630.391	-
Công trình Tainan Enterprises Việt Nam	1.814.760.825	-	1.814.760.825	-
Công trình Saitex Fabrics Việt Nam	61.904.558.394	-	49.313.684.185	-
Công trình Nhà máy Thực Phẩm Tài Kỳ	5.550.329.096	-	5.104.084.805	-
Công trình Victory	5.279.681.323	-	5.279.681.323	-
Công trình Nhà Máy Chế Biến Thực Phẩm Thọ Phát	113.910.920	-	714.995.340	-
Công trình Happy Smart	-	-	7.907.060.054	-
Công trình New FE	571.377.569	-	16.199.591.108	-
M2 GLOBAL GD2	276.514.808	-	469.104.940	-
Công Trình Topkey	-	-	350.613.900	-
Công trình Ngân hàng Vietinbank - CN KCN Bình Dương	359.562.728	-	359.562.728	-
Dự án chung cư 686 Bình Quới	5.329.368	-	-	-
Nhà Máy Dược Phẩm và Nhà Máy Bao Bì	2.589.262.295	-	-	-
Công ty TNHH SHIMIZU Việt Nam ( Nhà Ga Ba Son )	1.492.398.881	-	-	-
Niproex - Dự Án Nipro mở rộng	700.603.136	-	-	-
Dự án Xích KMC Việt Nam	133.880.202	-	-	-
Công Trình Dự Án Đại Phú Lộc ( nhà ở ông Lê Đình Mẫn 187 Xuân Hồng P12 QTB )	77.008.854	-	443.169.766	-
Công trình DA NM 2 CTY Hasan-Demapharm, Lô F đường số 5 KCN Đồng An 1 TP.Thuận An BD	10.142.045.733	-	197.358.081	-
Công trình Nhà máy Công Ty Jorn	280.915.066	-	600.000.000	-
Công trình Men Chuen	576.528.651	-	1.669.945.070	-

	Số cuối năm		Số cuối năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình Stella	5.954.456.526	-	654.670.012	-
Công trình Pontex	43.971.000	-	-	-
Công trình Metro	870.102.135	-	839.348.431	-
Công trình Far Eastern Apparel VN	113.040.806	-	113.040.806	-
Công trình Kho Lạnh Mega Warehouse	21.506.646	-	21.506.646	-
DA Kho Dược Công ty TNHH Dược Phẩm Châu Á _ TBD	-	-	4.969.893	-
DA Mở rộng Công ty TNHH Liên Doanh Stellapharm.	-	-	8.256.731	-
<b>Cộng</b>	<b>106.551.559.148</b>	<b>-</b>	<b>99.850.035.035</b>	<b>-</b>

**8 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm TSCĐ		
Xây dựng cơ bản dở dang	2.026.405.712	758.608.639
- Công trình Kho xưởng Long Khánh	2.026.405.712	758.608.639
Sửa chữa	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.026.405.712</b>	<b>758.608.639</b>

11729  
 CÔNG TY  
 TNHH  
 VỤ TƯ VẤN  
 KẾ TỐC  
 KẾ TOÁN  
 VIỆT NAM  
 PHỐ C

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THƯƠNG MẠI 2**

36 Ung Văn Khiêm, P.25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	14.374.688.901	6.291.535.999	13.108.470.396	1.449.955.152	35.224.650.448
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	4.232.620.000	2.519.400.000	-	6.752.020.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.232.620.000	2.519.400.000	-	6.752.020.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	14.374.688.901	2.058.915.999	10.589.070.396	1.449.955.152	28.472.630.448
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	3.401.137.734	3.125.231.184	4.548.870.391	1.204.169.139	12.279.408.448
Số tăng trong năm	274.735.344	229.505.667	1.063.568.247	104.655.402	1.672.464.660
- Khấu hao trong năm	274.735.344	229.505.667	1.063.568.247	104.655.402	1.672.464.660
- Tăng khác (phân loại lại)	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	1.439.918.720	349.916.670	-	1.789.835.390
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	1.439.918.720	349.916.670	-	1.789.835.390
- Giảm khác (phân loại lại)	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.675.873.078	1.914.818.131	5.262.521.968	1.308.824.541	12.162.037.718
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	10.973.551.167	3.166.304.815	8.559.600.005	245.786.013	22.945.242.000
Tại ngày cuối năm	10.698.815.823	144.097.868	5.326.548.428	141.130.611	16.310.592.730

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 0 đồng
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 5.039.050.742 đồng
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý : 0 đồng
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai : không phát sinh
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình : không phát sinh



10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	-	701.000.005	-	701.000.005
Số tăng trong năm	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	701.000.005	-	701.000.005
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	371.252.963	-	371.252.963
Số tăng trong năm	-	135.193.332	-	135.193.332
- Khấu hao trong năm	-	135.193.332	-	135.193.332
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	506.446.295	-	506.446.295
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	-	329.747.042	-	329.747.042
Tại ngày cuối năm	-	194.553.710	-	194.553.710

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố  
đảm bảo khoản vay: 0 đồng

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn  
sử dụng: 282.500.000 đồng

11 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
Nguyên giá	1.152.025.713	-	1.152.025.713	-
- Quyền sử dụng đất	1.152.025.713	-	1.152.025.713	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	1.152.025.713	-	1.152.025.713	-
- Quyền sử dụng đất	1.152.025.713	-	1.152.025.713	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 0 đồng
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá : 0 đồng
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác : không phát sinh

05011723  
CÔNG TY  
TNHH  
CHÍNH KẾ  
VÀ KIỂM TOÁN  
PHÍA NAM  
- T.P. HỒ



12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

12.1. Ngắn hạn

- CCDC xuất dùng
- Chi phí khác
- + Các khoản khác

Cộng

12.2. Dài hạn

- CCDC xuất dùng
- Chi phí khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
415.184.806	464.868.050
-	687.441.219
	687.441.219
<b>415.184.806</b>	<b>1.152.309.269</b>
10.989.815.767	19.659.825.589
-	-
<b>10.989.815.767</b>	<b>19.659.825.589</b>



**13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Khoản mục	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>147.148.005.926</b>	<b>147.148.005.926</b>	<b>331.479.756.080</b>	<b>338.025.723.250</b>	<b>153.693.973.096</b>	<b>153.693.973.096</b>
- Vay ngắn hạn	147.148.005.926	147.148.005.926	331.479.756.080	338.025.723.250	153.693.973.096	153.693.973.096
- Nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
- Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>147.148.005.926</b>	<b>147.148.005.926</b>	<b>331.479.756.080</b>	<b>338.025.723.250</b>	<b>153.693.973.096</b>	<b>153.693.973.096</b>

**(a) Chi tiết vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2021**

**Đối tượng**

Dư nợ gốc vay - VND Thời hạn vay

**Vay ngắn hạn**

- (1) Ngân Hàng TMCP Quân Đội (MB)- PGD Lê Văn Sỹ 147.148.005.926  
50.714.867.004 11/08/2022
- (2) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)- CN 96.394.638.922 6 tháng kể từ ngày nhận nợ

KCN Bình Dương

Nguyễn Đức Dũng

38.500.000

**Cộng vay ngắn hạn**

147.148.005.926

**Ghi chú:**

(1) Hợp đồng hạn mức số 46881.21226.4986473.TD ngày 30/08/2021, hạn mức tín dụng 185.000.000.000 đồng, trong đó, hạn mức cho vay và bảo lãnh thanh toán là 85.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh ngoài bảo lãnh thanh toán là 100.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 16484.20.223.4986473.BĐ bao gồm 3 ô tô con là tài sản cố định, phương tiện vận tải của công ty và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất (để đảm bảo nghĩa vụ của người khác) số 54384.20.223.4986473.BĐ ngày 17/10/2020 bao gồm 2 Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Ấp Thọ An, Xã Bảo Quang, Thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 77 và thửa đất số 44 tờ bản đồ số 33, hiện là khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của công ty.

(2) Hợp đồng hạn mức số 21.207/2021-HĐCVH/M/NHCT901-XL/TM2 ngày 27/10/2021, hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là tài sản cố định của công ty, quyền tài sản của các công trình công ty vay thực hiện và 500 trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.



**14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>14.1. Ngắn hạn</b>	<b>128.108.629.714</b>	<b>128.108.629.714</b>	<b>123.948.470.662</b>	<b>123.948.470.662</b>
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả				
+ Công ty TNHH KIRBY Đông Nam á	4.831.282.793	4.831.282.793	3.999.513.793	3.999.513.793
+ Công ty CP Siêu Thị VLXD Thế Giới Nhà	1.530.941.400	1.530.941.400	5.049.350.050	5.049.350.050
+ Công ty TNHH Cơ Điện EMC	6.438.390.956	6.438.390.956	7.142.730.070	7.142.730.070
+ Công ty Cổ Phần Kết Cấu Thép ATAD	5.142.244.375	5.142.244.375	8.010.774.281	8.010.774.281
+ Công ty TNHH SX TM Bách Lợi	5.194.332.500	5.194.332.500	10.078.106.000	10.078.106.000
+ Công ty CP Đầu Tư Mai Tiến Phát	33.074.470	33.074.470	5.120.885.558	5.120.885.558
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phan Vũ	3.552.749.294	3.552.749.294	4.039.205.407	4.039.205.407
+ Công ty Cổ Phần Công Nghệ Việt Ân	3.281.408.335	3.281.408.335	3.066.172.880	3.066.172.880
+ Công ty CP Đầu Tư Thương Mại SMC	4.690.040.080	4.690.040.080	1.683.940.060	1.683.940.060
+ Công Ty TNHH TM & DV Việt Quân	4.443.275.412	4.443.275.412	-	-
Các đối tượng khác	88.970.890.099	88.970.890.099	75.757.792.563	75.757.792.563
<b>14.2. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>14.3. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	-	-	-	-
<b>14.4. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>9.647.761.674</b>	<b>9.647.761.674</b>	<b>2.693.095.688</b>	<b>2.693.095.688</b>
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ngoại Thương	2.389.301.688	2.389.301.688	2.306.581.688	2.306.581.688
+ Công ty Cổ Phần Bê Tông Ngoại Thương	2.254.907.105	2.254.907.105	386.514.000	386.514.000
+ Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	5.003.552.881	5.003.552.881	-	-
<b>Cộng</b>	<b>137.756.391.388</b>	<b>137.756.391.388</b>	<b>126.641.566.350</b>	<b>126.641.566.350</b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả				
+ Công ty TNHH Liên Doanh Hasan- Dermapharm	4.243.500.000	4.243.500.000	10.444.500.000	10.444.500.000
+ Công ty TNHH Dược Phẩm Châu Á - Thái Bình Dương	-	-	178.200.000	178.200.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)- CN KCN Bình Dương	-	-	508.491.000	508.491.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)- CN KCN Bình Dương	508.491.000	508.491.000	-	-
+ Công Ty TNHH MTV Chế Biến Thực Phẩm Thọ Phát	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
+ Công ty TNHH Cơ Nhiệt Điện Lạnh Bách Khoa	4.753.713.920	4.753.713.920	-	-
+ Công ty TNHH Pure Việt Nam	79.200.000	79.200.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>13.584.904.920</b>	<b>13.584.904.920</b>	<b>11.131.191.000</b>	<b>11.131.191.000</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
<b>16.1. Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	221.538.091	5.570.287.047	5.627.564.581	164.260.557
Thuế xuất, nhập khẩu	-	14.758.931	14.758.931	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.848.137	-	12.848.137	-
Thuế thu nhập cá nhân	951.248.735	1.065.568.484	1.512.114.155	504.703.064
Thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.185.634.963</b>	<b>6.655.614.462</b>	<b>7.172.285.804</b>	<b>668.963.621</b>
<b>16.2. Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.313.023.082	516.637.620	594.479.104	3.390.864.566
<b>Cộng</b>	<b>3.313.023.082</b>	<b>516.637.620</b>	<b>594.479.104</b>	<b>3.390.864.566</b>

*Ghi chú: 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.*

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
- Trích trước chi phí công trình Niproex - Dự Án Nipro mở rộng	1.756.165.677	-
- Trích trước chi phí công trình New FE	3.214.887.594	-
- Trích trước chi phí công trình Nhà máy Công Ty Jorn Technology	7.202.743.070	-

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Trích trước chi phí công trình Công trình Men Chuen	27.082.588.494	-
- Trích trước chi phí công trình Gonsa	515.373.781	3.261.503.720
- Trích trước chi phí công trình Công ty TNHH Happy Smart Furnishings(VN)	200.000.000	-
- Trích trước chi phí Công ty TNHH SHIMIZU Việt Nam (Nhà Ga Ba Son)	-	375.257.008
- Trích trước chi phí công trình Công TRình Dự Án Đại Phú Lộc ( nhà ở ông Lê Đình Mẫn 187 Xuân Hồng P12 QTB )	4.686.186.354	4.515.811.000
- Trích trước chi phí công trình Greenfield 686 Apartment	11.848.465.058	13.850.395.979
- Trích trước chi phí công trình Xích KMC Việt Nam	-	280.000.000
- Trích trước chi phí công trình Nhà Máy Chế Biến Thực Phẩm Thọ Phát	-	1.921.814.341
- Trích trước chi phí công trình Stella	-	5.670.647.000
- Trích trước chi phí công trình Công ty TNHH Victory International (Việt Nam)	547.370.875	738.396.000
<b>Cộng</b>	<b>57.053.780.903</b>	<b>30.613.825.048</b>

**18 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	224.330.800	130.608.092
- Bảo hiểm xã hội	474.657.555	1.012.635.999
- Nhận ký quỹ, lý cước ngắn hạn	-	1.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	103.508.540	103.508.540
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.723.660.865	81.221.410.418
+ <i>Kinh phí bảo trì căn hộ chung cư</i>		11.774.763.763
+ <i>Công Ty Cổ Phần Bê Tông Ngoại Thương</i>	13.800.000.000	
+ <i>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ngoại Thương - phân chia kết quả kinh doanh dự án GF686</i>	-	2.000.000.000
+ <i>Công Ty TNHH Đầu Tư Sato - phân chia kết quả kinh doanh dự án GF686</i>	-	2.000.000.000
+ <i>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Tradeco - phân chia kết quả kinh doanh dự án GF686</i>	-	2.000.000.000
+ <i>Khoản VAT đầu ra BQL dự án 686 phải trả Công ty ACSC</i>	-	25.017.498.826
+ <i>Khoản phải trả BQL dự án 686</i>	22.182.987.000	22.182.987.000
+ <i>Khoản phải trả Ông Lê Đức Nguyễn - Người có liên quan</i>		11.200.000.000
+ <i>Khoản phải trả Ông Đình Việt Duy - Người có liên quan</i>		4.731.153.061
+ <i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)- CN KCN Bình Dương</i>	11.118.369	11.118.369
+ <i>Khoản phải trả Bà Nguyễn Thị Lê</i>	-	11.400.000
+ <i>Quách Thị Diệu Thảo</i>	130.000.000	-
+ <i>Thuế thu nhập cá nhân phải trả lại cho người lao động</i>	46.400.952	46.400.952
+ <i>Đoàn phí công đoàn phải trả CBCNV</i>	160.088.888	117.065.700
+ <i>Khoản phải trả Nguyễn Sơn Thu</i>	8.155.400	8.155.400
+ <i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	384.910.256	120.867.347
<b>Cộng</b>	<b>37.526.157.760</b>	<b>83.468.163.049</b>

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

## 19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu										Tổng cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát			
Số dư đầu năm trước	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	4.753.379.579	430.159.905	4.653.900.102	727.193.631			59.178.921.600
- Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-			-
- Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-	12.483.355.130	(616.066.599)			11.867.288.531
- Tăng khác năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-			-
- Giảm vốn năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-			-
- Lỗ năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-			-
- Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	258.189.396	-	(4.231.548.791)	-			(3.973.359.395)
- Giảm khác năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-			-
Số dư cuối năm trước	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	5.011.568.975	430.159.905	12.905.706.440	111.127.033			67.072.850.736
Số dư đầu năm nay	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	5.011.568.975	430.159.905	12.905.706.440	111.127.033			67.072.850.736
- Tăng vốn năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-			-
- Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-	2.463.553.721	5.595.782			2.469.149.504
- Tăng khác năm nay	-	-	-	5.031.265.000	7.476.391.775	-	-	-			12.507.656.775
- Giảm vốn năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-			-
- Lỗ năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-			-
- Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-	(8.307.101.971)	-			(8.307.101.971)
- Giảm khác năm nay	-	(1.135.001.595)	-	-	-	-	(1)	-			(1.135.001.596)
Số dư cuối năm nay	40.000.000.000	864.998.405	11.645.553.383	-	12.487.960.750	430.159.905	7.062.158.189	116.722.816			72.607.553.448

<b>19.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Vốn góp của Công ty mẹ	0,00%	-	0,00%	-
Vốn góp của các đối tượng khác	100,00%	40.000.000.000	100,00%	40.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>40.000.000.000</b>		<b>40.000.000.000</b>

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm  
- Số lượng cổ phiếu quỹ 278.830

<b>Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Công ty Cổ Phần Bê Tông Ngoại Thương	10,56%	4.224.160.000	10,56%	4.224.160.000
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ngoại Thương	5,53%	2.211.600.000	5,53%	2.211.600.000
- Ông Lê Đức Long	5,05%	2.020.000.000	5,05%	2.020.000.000
- Ông Lê Đức Nguyên	12,44%	4.975.080.000	12,44%	4.975.080.000
- Ông Đinh Viết Duy	15,47%	6.187.440.000	15,47%	6.187.440.000
- Ông Đặng Lê Dũng	15,28%	6.110.000.000	15,28%	6.110.000.000
- Ông Nguyễn Quang Khanh	17,08%	6.833.100.000	8,50%	3.398.100.000
- Các cổ đông khác	18,60%	7.438.620.000	20,21%	8.085.320.000
- Cổ phiếu quỹ	0,00%		6,97%	2.788.300.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>40.000.000.000</b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	40.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia trên lợi nhuận năm trước	-	3.715.170.000

**19.4. Cổ phiếu**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.000.000	4.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.000.000	4.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.000.000	4.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	278.830
+ Cổ phiếu phổ thông	-	278.830
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.000.000	3.721.170
+ Cổ phiếu phổ thông	4.000.000	3.721.170
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

**19.5. Cổ tức**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	0,00%	0,00%
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

<b>19.6. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	12.487.960.750	5.011.568.975
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	430.159.905	430.159.905

**20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**20.1. Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký hợp đồng số 4692/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 23/05/2016 với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, để thuê đất tại địa chỉ số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (văn phòng Công ty). Thời hạn thuê đất đến ngày 29/10/2054, tiền thuê đất được trả hàng năm. Đơn giá thuê đất được Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh xác định và thông báo tại từng thời kỳ .

**20.2. Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- USD	321,96	335,16

**20.3. Nợ khó đòi đã xử lý**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nợ khó đòi đã xử lý	1.527.914.711	1.337.930.058





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

Đơn vị tính: VND

**1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa	16.978.854.680	171.150.000
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	4.730.858.281
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	401.615.201.321	427.078.897.227
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ	-	427.078.897.227
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính	1.979.324.275.855	1.577.709.074.534
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	599.109.527.007
- Doanh thu khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>418.594.056.001</b>	<b>1.031.090.432.515</b>

**2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán hàng hóa	16.978.873.912	1.016.716.696
- Giá vốn thành phẩm bất động sản	-	586.018.278.871
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	360.653.947.139	377.902.823.136
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	4.562.582.285
<i>Trong đó: Giá vốn trích trước của hàng hóa, thành phẩm bất động sản</i>	-	13.850.395.979
<b>Cộng</b>	<b>377.632.821.051</b>	<b>969.500.400.988</b>

**4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	365.084.743	499.132.766
- Lãi bán các khoản đầu tư	-	7.500.000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	100.957.437
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	86.500
<b>Cộng</b>	<b>365.084.743</b>	<b>607.676.703</b>

**5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	11.001.525.957	10.469.866.458
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	-
- Lỗ do bán chứng khoán kinh doanh	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	771.025	6.730.760
- Chi phí tài chính khác - Lỗ do thanh lý khoản đầu tư công ty liên kết	-	276.999.547
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	(19.317.260)
+ <i>Khác - Hoàn nhập chi phí lãi vay trích trước</i>	-	(19.317.260)
<b>Cộng</b>	<b>11.002.296.982</b>	<b>10.734.279.505</b>

**6. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	370.789.677	-
- Thu nhập từ phí hành chính và phạt vi phạm hợp đồng	155.000.000	537.697.000
- Các khoản thu nhập khác từ dự án 686	34.973.091	53.738.182
- Thu bán phế liệu	-	667.218.727
- Thu nhập từ cho thuê kho Long Khánh	140.000.000	-
- Các khoản khác điều chỉnh sau quyết toán thuế	-	334.473.597
- Hoàn nhập chi phí trích trước công trình Cộng Hòa Garden trích dự	-	86.750.000
- Các khoản khác	9.500.000	10.804.011
<b>Cộng</b>	<b>710.262.768</b>	<b>1.690.681.517</b>

**7. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản tiền nộp phạt (vi phạm hành chính)	51.460.966	431.599.125
- Các khoản khác	327.136.196	46.206.548
<b>Cộng</b>	<b>378.597.162</b>	<b>477.805.673</b>

**8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
<b>8.1. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nguyên, vật liệu	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	395.615.526	689.729.782
- Chi phí nhân công	21.791.201.089	28.928.513.981
- Chi phí khấu hao	1.568.827.326	1.532.888.510
- Thuế, phí, lệ phí	7.000.000	7.000.000
- Chi phí dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.262.389.942	4.624.962.866
- Chi phí khác bằng tiền	71.025.427	837.723.055
<b>Cộng</b>	<b>28.096.059.310</b>	<b>36.620.818.194</b>

**8.2. Chi phí bán hàng**

<b>Cộng</b>	-	-
-------------	---	---

**9. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	112.988.176.466	186.963.874.950
- Chi phí công cụ, dụng cụ	630.113.482	886.816.377
- Chi phí nhân công	48.917.802.065	69.612.086.439
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.807.657.992	2.435.405.225
- Thuế, phí, lệ phí	7.000.000	7.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	203.792.673.917	354.505.352.644
- Chi phí bằng tiền khác	263.671.401	3.352.338.578
<b>Cộng</b>	<b>368.407.095.323</b>	<b>617.762.874.213</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	516.637.620	(1.696.565.067)
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	-	34.630
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>516.637.620</b>	<b>(1.641.430.437)</b>

**11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ tại công ty mẹ	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại công ty mẹ	-	5.682.759.879
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(838.030)	146.868.402
<b>Cộng</b>	<b>(838.030)</b>	<b>5.829.628.281</b>

**12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	2.463.553.721	12.483.355.130
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	2.463.553.721	12.483.355.130
Quý khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	0	830.710.197
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.989.305	3.721.170
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>618</b>	<b>3.131</b>

**13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	2.463.553.721	12.483.355.130
Quý khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	0	830.710.197
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	0	0
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.989.305	3.721.170
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>618</b>	<b>3.131</b>

**VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Không phát sinh

**2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng**

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có khoản tiền và tương đương tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:

	Năm nay
- Tiền từ tài khoản tiền mặt đồng sở hữu của dự án Greenfield 686	7.943.531.729
- Tiền từ tài khoản ngân hàng đồng sở hữu của dự án Greenfield 686	238.118.548
- Tiền kinh phí bảo trì của dự án Greenfield 686	5.989.655
<b>Cộng</b>	<b>8.187.639.932</b>

**3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	331.479.756.080
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	-
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-

**4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ**

	Năm nay
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	338.025.723.250
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	-
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-

**VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1 . Thông tin về các bên liên quan**

**1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

**Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

	Năm nay	Năm trước
<b>+ Chi phí tiền lương</b>	<b>2.869.670.655</b>	<b>2.521.764.740</b>
Tổng Giám Đốc	786.293.732	750.000.000
Người quản lý khác	2.083.376.923	1.771.764.740
<b>+ Thù lao</b>	<b>1.547.274.073</b>	<b>1.501.000.000</b>
Ông Đặng Lê Dũng	644.940.741	225.000.000
Ông Lê Đức Nguyên	31.000.000	90.000.000
Ông Đinh Viết Duy	-	157.500.000
Ông Đặng Hồng Phước	108.000.000	60.000.000
Ông Võ Thanh Thuận	-	60.000.000
Ông Michio Fujinami	-	195.000.000
Bộ phận giúp việc Hội đồng Quản trị	631.333.332	647.500.000
Ban kiểm soát	132.000.000	66.000.000
<b>Các giao dịch khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Cho vay/ mượn tiền	-	31.200.000.000

**Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu	35.100.000.000	35.100.000.000
Phải trả	-	15.931.153.061

**1.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	51,00%
- Công ty CP Xây Dựng E-CONS	Công ty con	70,00%
- Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	Công ty liên kết	28,21%
- Công ty CP Bê Tông Ngoại Thương	Cổ đông	
- Công ty CP ĐT Xây Dựng Ngoại Thương	Cổ đông	

**Trong năm Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:**

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
- Công ty CP Bê Tông Ngoại Thương	Mua hàng hóa, dịch vụ	2.821.140.301
- Công ty CP ĐT Xây Dựng Ngoại Thương	Mua hàng hóa, dịch vụ	979.739.231
- Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	Bán hàng hóa, dịch vụ	22.308.854.680
	Mua hàng hóa, dịch vụ	21.740.634.285

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị giao dịch (VND)
- Công ty CP Bê Tông Ngoại Thương	Phải trả nhà cung cấp	2.254.907.105
- Công ty CP ĐT Xây Dựng Ngoại Thương	Phải thu khách hàng Phải trả nhà cung cấp	2.014.302.402 2.389.301.688
- Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	Phải trả nhà cung cấp Phải thu khách hàng	5.003.552.881 2.044.000.000

## 2. Báo cáo bộ phận

*Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh*

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Năm 2021</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	401.615.201.321	-	16.978.854.680	418.594.056.001
Giá vốn hàng bán	360.653.947.139	-	16.978.873.912	377.632.821.051
Lãi gộp	40.961.254.182	-	(19.232)	40.961.234.950
<b>Năm 2020</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	427.078.897.227	599.109.527.007	4.902.008.281	1.031.090.432.515
Giá vốn hàng bán	377.902.823.136	586.018.278.871	5.579.298.981	969.500.400.988
Lãi gộp	49.176.074.091	13.091.248.136	(677.290.700)	61.590.031.527

*Báo cáo theo khu vực địa lý*

Sản phẩm của Công ty chủ yếu được tiêu thụ tại cùng một khu vực địa lý, không có sự khác biệt đáng kể về lợi ích kinh tế hay chịu rủi ro, do đó Ban Tổng Giám đốc cũng quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

## 3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

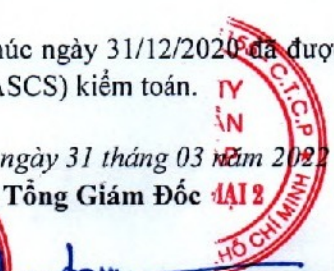
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc







LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

ĐINH VIỆT DUY