

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Thời gian khấu hao (Số năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn.

#### Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

##### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

##### **Lợi thế kinh doanh**

Lợi thế kinh doanh được ghi nhận theo số liệu Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp. Lợi thế kinh doanh được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

##### **Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 2 năm.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ;

#### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước 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.

#### **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước về giá trị cho thuê của hàng, quầy hàng khách hàng trả trước tiền thuê; Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

#### **Nguyên tắc ghi nhận vay**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu, hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu và các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### *Doanh thu xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chi được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

##### *Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

##### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn cung cấp dịch vụ và giá vốn hoạt động xây lắp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

##### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, thuế khác**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Năm 2021, Công ty được Giảm 30% thuế TNDN theo Nghị Định 92/2021 hướng dẫn thực hiện Nghị quyết 406/2021/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về hỗ trợ doanh nghiệp khó khăn vượt qua đại dịch covid 19.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

#### **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

#### **Các 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.

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

#### **Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động chính của Công ty là tư vấn khảo sát, xây dựng và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	1.047.776.792	1.171.303.920
Tiền gửi ngân hàng	2.866.340.791	5.259.945.810
Các khoản tương đương tiền	335.815.642	300.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng</i>	<i>335.815.642</i>	<i>300.000.000</i>
<b>Tổng</b>	<b>4.249.933.225</b>	<b>6.731.249.730</b>

**5.2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty Cổ phần AT	6.345.689.000	6.595.689.000
Công ty TNHH Ngọc Minh Quang	-	2.410.466.000
Công ty TNHH MTV đầu tư XD Hoàng Dân	2.172.157.000	5.017.290.000
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	45.872.713.909	46.368.309.971
<b>Tổng</b>	<b>54.390.559.909</b>	<b>60.391.754.971</b>

**5.3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	1.520.008.500	1.520.008.500
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ	1.134.651.959	-
Vận Tải Bảo An	-	-
Các đối tượng khác	8.893.547.199	11.696.550.321
<b>Tổng</b>	<b>11.548.207.658</b>	<b>13.216.558.821</b>

**5.4. Phải thu khác**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	35.648.128.032	-	42.556.122.091	-
Phải thu người lao động	4.451.405.345	-	4.216.288.244	-
Tạm ứng	29.251.416.815	-	36.478.813.215	-
Các đối tượng khác	1.945.305.872	-	1.861.020.632	-
<b>Dài hạn</b>	<b>100.000.000</b>	<b>-</b>	<b>209.380.000</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	100.000.000	-	209.380.000	-
<b>Tổng</b>	<b>35.748.128.032</b>	<b>-</b>	<b>42.765.502.091</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.5. Hàng tồn kho**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	300.191.262	-	300.191.262	-
Công cụ, dụng cụ	158.132.454	-	158.132.454	-
Chi phí SX KDDD	58.754.974.787	-	60.893.941.958	-
Hàng hóa	3.192.407.998	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>62.405.706.501</b>	<b>-</b>	<b>61.352.265.674</b>	<b>-</b>

**5.6. Chi phí trả trước**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	<b>1.820.546.838</b>	<b>2.765.880.738</b>
Công cụ dụng cụ, chi phí khác	1.820.546.838	2.765.880.738
Dài hạn	<b>6.559.163.132</b>	<b>7.141.832.728</b>
Công cụ dụng cụ, chi phí khác	6.236.249.851	6.711.281.691
Giá trị lợi thế kinh doanh	322.913.281	430.551.037
<b>Tổng</b>	<b>8.379.709.970</b>	<b>9.907.713.466</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.7. Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	35.357.413.074	15.984.566.150	9.133.471.596	323.485.455	60.798.936.275
Tăng trong năm	-	197.500.000	-	-	197.500.000
Mua trong năm	-	197.500.000	-	-	197.500.000
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>35.357.413.074</b>	<b>16.182.066.150</b>	<b>9.133.471.596</b>	<b>323.485.455</b>	<b>60.996.436.275</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	25.566.479.827	14.358.979.627	8.722.171.911	312.586.599	48.960.217.964
Tăng trong năm	764.949.684	206.939.024	55.434.270	10.898.856	1.038.221.834
Khấu hao trong năm	764.949.684	206.939.024	55.434.270	10.898.856	1.038.221.834
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>26.331.429.511</b>	<b>14.565.918.651</b>	<b>8.777.606.181</b>	<b>323.485.455</b>	<b>49.998.439.798</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2021	9.790.933.247	1.625.586.523	411.299.685	10.898.856	11.838.718.311
Tại 31/12/2021	9.025.983.563	1.616.147.499	355.865.415	-	10.997.996.477

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn sử dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 23.770.135.923 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 17.790.897.090 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản đem đi thế chấp khoản vay Ngân hàng tại thời điểm 31/12/2021 là nhà làm việc tại số 91 Phùng Hưng với giá trị là 2.171.629.248 đồng, (tại ngày 01/01/2021 là 2.409.695.480 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.8. Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Tổng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2021	1.056.384.800	1.056.384.800
Số dư tại 31/12/2021	1.056.384.800	1.056.384.800
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2021	-	-
Số dư tại 31/12/2021	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2021	1.056.384.800	1.056.384.800
Tại 31/12/2021	1.056.384.800	1.056.384.800

Tài sản cố định vô hình của Công ty với trị giá 1.056.384.800 đồng là Quyền sử dụng đất lâu dài của Lô A89, tờ Bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu phố mới Tân Thạnh, phường Tân Thạnh, Tp. Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và Số 187 Lê Thánh Tôn, phường 3, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

**5.9. Các khoản Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2021 (VND)			01/01/2021 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>	20.000.000.000		-	20.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư - phát triển Nhà số 5 Lạc Long Quân	20.000.000.000		-	20.000.000.000		-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	375.000.000			375.000.000		
Công ty CP Bất động sản Lilama Land	375.000.000		-	375.000.000		-
<b>Tổng</b>	20.375.000.000	(*)	-	20.375.000.000	(*)	-

(\*) Giá trị hợp lý: Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
	-	-	-	-
Xí nghiệp sản xuất cao su nhựa - KĐT'M Phương Viên	476.432.000	476.432.000	1.498.728.000	1.498.728.000
Công ty CP Công nghiệp E.Nhất	-	-	1.011.707.352	1.011.707.352
Công ty TNHH Tân Thịnh Phát	-	-	1.064.440.000	1.064.440.000
Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng AMECC	1.449.300.000	1.449.300.000	-	-
Các đối tượng khác	17.294.489.873	17.294.489.873	14.875.188.219	14.875.188.219
<b>Tổng</b>	<b>19.220.221.873</b>	<b>19.220.221.873</b>	<b>18.450.063.571</b>	<b>18.450.063.571</b>

**5.11. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty CP xi măng Sông Lam	3.536.668.000	3.536.668.000
Công ty URS Federal Services International, Inc - Văn phòng đại diện tại Việt Nam	24.673.059.530	37.661.729.204
Các đối tượng khác	33.313.072.800	25.106.449.360
<b>Tổng</b>	<b>61.522.800.330</b>	<b>66.304.846.564</b>

**5.12. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải nộp</b>	<b>3.667.566.810</b>	<b>4.640.147.998</b>	<b>4.976.881.344</b>	<b>3.330.833.464</b>
Thuế giá trị gia tăng	2.332.536.599	2.834.879.636	3.322.053.102	1.845.363.133
Thuế thu nhập doanh nghiệp	660.168.481	421.866.742	660.168.481	421.866.742
Thuế thu nhập cá nhân	61.098.802	130.259.489	147.157.222	44.201.069
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	608.610.141	1.134.706.357	734.809.303	1.008.507.195
Thuế Môn bài	-	14.000.000	14.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.152.787	104.435.774	98.693.236	10.895.325
<b>Phải thu</b>	<b>39.822.558</b>	<b>28.595.065</b>	<b>37.945.746</b>	<b>49.173.239</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	-	6.000.000	6.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	17.010.498	-	-	17.010.498
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	22.812.060	28.595.065	31.945.746	26.162.741

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.13. Chi phí phải trả**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	9.086.307.966	16.948.713.777
Chi phí trích trước giá thành công trình	9.086.307.966	16.948.713.777
<b>Tổng</b>	<b>9.086.307.966</b>	<b>16.948.713.777</b>

**5.14. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	46.200.493.869	44.626.885.855
Kinh phí công đoàn	567.637.843	429.109.253
Bảo hiểm xã hội	2.791.477.483	2.149.778.427
Bảo hiểm y tế	151.922.363	101.392.161
Bảo hiểm thất nghiệp	66.290.939	44.758.371
Phải trả, phải nộp khác	42.623.165.241	41.901.847.643
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và xây dựng Tư kỳ	-	5.000.000.000
Phải trả Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	2.434.024.308	1.717.035.508
Phải trả cổ tức	759.360.199	36.731.906
Phải trả chi phí khoán công trình cho các Đội, Trung tâm và phải trả khác	39.429.780.734	35.148.080.229
<b>Tổng</b>	<b>46.200.493.869</b>	<b>44.626.885.855</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.15. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2021 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>13.008.620.120</b>	<b>13.008.620.120</b>	<b>16.668.382.391</b>	<b>13.612.187.280</b>	<b>9.952.425.009</b>	<b>9.952.425.009</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội (1)	6.088.987.911	6.088.987.911	15.818.382.391	12.632.187.280	2.902.792.800	2.902.792.800
Các đối tượng khác (2)	6.919.632.209	6.919.632.209	850.000.000	980.000.000	7.049.632.209	7.049.632.209
<i>Vay có lãi suất</i>	<i>1.632.740.200</i>	<i>1.632.740.200</i>	<i>850.000.000</i>	<i>980.000.000</i>	<i>1.762.740.200</i>	<i>1.762.740.200</i>
<i>Vay không lãi suất</i>	<i>5.286.892.009</i>	<i>5.286.892.009</i>	-	-	<i>5.286.892.009</i>	<i>5.286.892.009</i>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	-	-	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDEA (3)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>33.008.620.120</b>	<b>33.008.620.120</b>	<b>16.668.382.391</b>	<b>13.612.187.280</b>	<b>29.952.425.009</b>	<b>29.952.425.009</b>

**Trong đó:**

- (1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng số 21082020/TPB.BDI ngày 21 tháng 8 năm 2020; thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất vay linh động theo từng lần nhân nợ; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh.

Tài sản đảm bảo là Quyền và tài sản trên đất 91 Phùng Hưng, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội;

- (2) Khoản vay không có lãi suất với số tiền 5.286.892.009 đồng là khoản Quyết toán quỹ lương trước thời điểm Cổ phần hóa, Cán bộ Công nhân viên cho Công ty tạm thời vay lại để hoạt động sản xuất kinh doanh, không có lãi suất và tài sản đảm bảo, khoản vay này được Công ty thanh toán dần cho Cán bộ công nhân viên.

Một số khoản vay cá nhân khác số tiền 1.632.740.200 đồng, thời hạn vay 12 tháng và không có tài sản đảm bảo, lãi suất là 8,6%/năm.

- (3) Hợp đồng vay số 104/VIDEC-USCO ngày 18/12/2017, số tiền vay 20 tỷ đồng, lãi suất 0%, thời hạn vay trên 12 tháng, mục đích vay mua 2.000.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà số 5 Lạc Long Quân; Phụ lục gia hạn hợp đồng vay dài hạn đến 18/12/2022.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.16. Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2020	55.000.000.000	1.591.713.060	3.875.725.916	60.467.438.976
Tăng trong năm	-	387.794.437	2.437.131.255	2.824.925.692
Lãi trong năm	-	-	2.437.131.255	2.437.131.255
Phân phối lợi nhuận	-	387.794.437	-	387.794.437
Giảm trong năm	-	-	3.875.725.916	3.875.725.916
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.356.725.916	1.356.725.916
Chia cổ tức	-	-	2.519.000.000	2.519.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>1.979.507.497</b>	<b>2.437.131.255</b>	<b>59.416.638.752</b>
Số dư tại 01/01/2021	55.000.000.000	1.979.507.497	2.437.131.255	59.416.638.752
Tăng trong năm	-	-	2.323.262.908	2.323.262.908
Lãi trong năm	-	-	2.323.262.908	2.323.262.908
Giảm trong năm	-	-	2.437.131.255	2.437.131.255
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	413.131.255	413.131.255
Chia cổ tức (i)	-	-	2.024.000.000	2.024.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>1.979.507.497</b>	<b>2.323.262.908</b>	<b>59.302.770.405</b>

(i) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 20/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2021 của Đại hội đồng Cổ đông:

- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 413.131.255 đồng.
- Chia cổ tức năm 2020: 2.024.000.000 đồng (368 VND/cổ phiếu).

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần	31.766.000.000	31.766.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	23.234.000.000	23.234.000.000
<b>Tổng</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>55.000.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	55.000.000.000	55.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	55.000.000.000	55.000.000.000
Cổ tức đã chia	2.024.000.000	2.519.000.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	413.131.255	968.931.479
Quỹ đầu tư phát triển	-	387.794.437

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.500.000	5.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.500.000	5.500.000
Cổ phiếu phổ thông	5.500.000	5.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.500.000	5.500.000
Cổ phiếu phổ thông	5.500.000	5.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.979.507.497	1.979.507.497
Quỹ Khen thưởng phúc lợi	610.690.005	788.765.477

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu khảo sát, thí nghiệm và dịch vụ khác	68.661.026.435	48.910.772.678
Doanh thu hoạt động xây lắp	72.237.534.600	179.475.507.463
<b>Tổng</b>	<b>140.898.561.035</b>	<b>228.386.280.141</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn khảo sát, thí nghiệm và dịch vụ khác	55.275.077.723	36.657.513.496
Giá vốn hoạt động xây lắp	68.800.522.366	172.154.298.145
<b>Tổng</b>	<b>124.075.600.089</b>	<b>208.811.811.641</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	40.640.500	363.216.824
<b>Tổng</b>	<b>40.640.500</b>	<b>363.216.824</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	242.817.669	77.366.667
<b>Tổng</b>	<b>242.817.669</b>	<b>77.366.667</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>13.681.272.469</b>	<b>16.226.615.696</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.931.499.022	4.265.071.986
Chi phí vật liệu quản lý	1.196.293.729	109.329.694
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.476.000	557.019.266
Chi phí khấu hao TSCĐ	707.372.077	668.348.377
Thuế phí và lệ phí	153.412.875	240.247.211
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.252.110.430	2.760.650.757
Chi phí bằng tiền khác	4.436.108.336	7.625.948.405
<b>Tổng</b>	<b>13.681.272.469</b>	<b>16.226.615.696</b>

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	271.818.182
Thu nhập cho thuê địa điểm kinh doanh	526.009.407	1.992.147.601
Thu nhập khác	42.824.045	53.681.673
<b>Tổng</b>	<b>568.833.452</b>	<b>2.317.647.456</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt và truy thu thuế	126.782.808	128.344.658
Lãi chậm nộp BHXH	167.401.785	15.224.363
Chi phí trả tiền thuê nhà	413.482.135	1.754.765.782
Chi phí khác	55.548.382	955.680.840
<b>Tổng</b>	<b>763.215.110</b>	<b>2.854.015.643</b>
<b>Thu nhập khác thuần/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(194.381.658)</b>	<b>(536.368.187)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận trước thuế	2.745.129.650	3.097.334.774
Các khoản tăng thu nhập chịu thuế	268.204.220	203.682.821
Chi phí không được trừ	268.204.220	203.682.821
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>3.013.333.870</b>	<b>3.301.017.595</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	602.666.774	660.203.519
- Giảm 30% thuế TNDN theo Nghị định 92/2021 hướng dẫn thực hiện Nghị quyết 406/2021/NQ-UBTVQ115	(180.800.032)	-
<b>Tổng Thuế TNDN phải nộp năm hiện hành</b>	<b>421.866.742</b>	<b>660.203.519</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.323.262.908	2.437.131.255
Điều chỉnh giảm do trích quỹ KTPL	-	413.131.255
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>2.323.262.908</b>	<b>2.024.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	5.500.000	5.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>422,41</b>	<b>368,00</b>

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

### 6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

(\*) Công ty xác định lại số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2020 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 20/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2021. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được trình bày lại như sau:

	Năm 2020 Trình bày lại VND	Năm 2020 đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	2.437.131.255	2.437.131.255	-
Các khoản điều chỉnh	413.131.255	-	413.131.255
<i>Điều chỉnh giảm do trích Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	<i>413.131.255</i>	<i>-</i>	<i>413.131.255</i>
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	2.024.000.000	2.437.131.255	(413.131.255)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	5.500.000	5.500.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	368,00	443,11	(75,11)

### 6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.275.491.102	85.361.407.900
Chi phí nhân công	41.485.915.814	34.761.164.561
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.710.157.202	1.067.855.637
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.543.585.929	81.431.276.922
Chi phí khác bằng tiền	19.747.384.280	20.933.657.666
<b>Tổng</b>	<b>174.762.534.327</b>	<b>223.555.362.686</b>

## 7. THÔNG TIN KHÁC

### 7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Sau ngày 31/12/2021, đại dịch COVID-19 tiếp tục bùng phát lần thứ tư tại Việt Nam với những diễn biến phức tạp, khó lường và có những sự không chắc chắn. Trên thế giới, dịch bệnh vẫn đang có những diễn biến xấu và chưa được kiểm soát. Sự không chắc chắn này đặt ra các câu hỏi về sự suy giảm giá trị của một số tài sản nhất định và gây ảnh hưởng tiêu cực đến tình hình tài chính, kết quả kinh doanh của Công ty. Do tình hình diễn biến phức tạp nên sự ảnh hưởng của dịch bệnh vẫn chưa được đánh giá đầy đủ. Tuy nhiên, rất có thể đại dịch COVID-19 sẽ tiếp tục ảnh hưởng đáng kể tới doanh thu và kết quả hoạt động trong giai đoạn tiếp theo của Công ty, mức độ cụ thể phụ thuộc vào thời gian kéo dài của dịch bệnh và tình hình kiểm soát của Chính phủ.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

**Các giao dịch với nhân sự chủ chốt và cổ đông**

	Mối quan hệ	Chi tiết giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>				
Ông Vũ Văn Định	Chủ tịch	Lương và Thù lao	324.000.000	324.000.000
Ông Nguyễn Lâm Cường	Thành viên	Thù lao	22.000.000	24.000.000
Ông Trần Mạnh Long	Thành viên	Thù lao	2.000.000	-
Bà Trần Linh Trang	Thành viên	Thù lao	24.000.000	24.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>				
Ông Lương Ngọc Sang	Trưởng ban	Lương và Thù lao	276.000.000	276.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Thúy	Thành viên	Thù lao	18.000.000	18.000.000
Bà Lê Thị Chuyên	Thành viên	Thù lao	12.000.000	-
Bà Bùi Thị Thanh Hương	Thành viên	Thù lao	-	18.000.000
<b>Ban Giám đốc</b>				
Ông Nguyễn Trọng Thoáng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Lương và Thù lao	312.000.000	312.000.000
Ông Trần Ngọc Sang	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	Lương và Thù lao	276.000.000	276.000.000
Ông Trần Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	Lương và Thù lao	276.000.000	276.000.000
<b>Kế toán trưởng</b>				
Bà Vũ Thị Thanh Huyền	Kế toán trưởng	Lương	276.000.000	276.000.000
<b>Tổng</b>			<b>1.818.000.000</b>	<b>1.824.000.000</b>

**Các giao dịch khác với bên liên quan**

	Mối quan hệ	Chi tiết giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần	Công ty Mẹ	Tiền cổ tức	1.168.988.800	1.454.882.800

**Số dư với Các bên liên quan khác**

Các khoản phải trả	Mối quan hệ	Chi tiết giao dịch	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Phải trả khác</b>				
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần	Công ty Mẹ	Lợi nhuận phải trả	1.717.035.508	1.717.035.508
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần		Cổ tức phải trả	668.988.800	-
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần	Công ty Mẹ	Phải trả khác	48.000.000	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT, với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2022

Người lập



Triệu Thị Giang

Kê toán trưởng



Vũ Thị Thanh Huyền

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Thoáng