



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ  
VÀ XÂY DỰNG VINAINCON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 27



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Xây dựng Vinaincon trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon (gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Chi nhánh Tư vấn thiết kế và Xây dựng - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp Việt Nam, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107273056 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 12 năm 2015 do sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ nhất (lần 01) ngày 25/01/2016.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Vinaincon Engineering and Construction joint stock Company, tên viết tắt: VINAINCON E&C.

Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng).

Trụ sở chính: Lầu 3, tòa nhà Vinaincon, số 5 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Hoàng Chí Cường	Chủ tịch
	Ông Hà Quang Sáng	Thành viên
	Ông Vũ Văn Cầu	Thành viên
	Ông Tạ Đăng Tính	Thành viên
	Bà Trần Thị Minh	Thành viên
	Bà Trần Phương Linh	Thành viên

Các thành viên Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Giám đốc	Ông Hoàng Chí Cường	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Thành Nam	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Trần Văn Toàn	Phó Tổng giám đốc

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

ĐƯỢC  
CÔNG  
TY  
KIỂM  
TOÁN  
CPA

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Hoàng Chí Cường**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2022

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:**            Các Cổ đông  
                          Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
                          Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Xây dựng Vinaincon

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Xây dựng Vinaincon, được lập ngày 25/0/2022, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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



**Bùi Thị Thúy**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2018-137-1  
Giấy Ủy quyền số: 0-1/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

**Lưu Anh Tuấn**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2019-137-1

Thay mặt và đại diện  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT  
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>160.986.964.275</b>	<b>231.745.929.863</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>7.079.920.341</b>	<b>60.762.189.470</b>
1. Tiền	111		7.079.920.341	34.762.189.470
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	26.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>68.237.648.758</b>	<b>15.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	68.237.648.758	15.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>70.917.820.838</b>	<b>105.455.262.475</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	70.614.997.275	106.496.939.014
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	3.494.351.039	14.543.486.025
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	746.291.795	1.232.637.788
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(3.937.819.271)	(16.817.800.352)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>9.759.053.916</b>	<b>43.125.994.364</b>
1. Hàng tồn kho	141		9.759.053.916	43.125.994.364
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.992.520.422</b>	<b>7.402.483.554</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.817.190.063	7.305.363.965
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	175.330.359	97.119.589
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+ 240+250+260)	<b>200</b>		<b>6.302.179.366</b>	<b>9.039.619.826</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>99.347.000</b>	<b>520.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	99.347.000	520.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.065.182.309</b>	<b>8.390.230.168</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	5.751.182.309	7.753.730.168
- Nguyên giá	222		29.335.206.105	26.748.755.378
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.584.023.796)	(18.995.025.210)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	314.000.000	636.500.000
- Nguyên giá	228		1.042.500.000	1.042.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(728.500.000)	(406.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>137.650.057</b>	<b>129.389.658</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	137.650.057	129.389.658
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>167.289.143.641</b>	<b>240.785.549.689</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>119.076.941.366</b>	<b>189.492.935.252</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>119.076.941.366</b>	<b>189.492.935.252</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	72.235.950.122	115.576.861.292
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	1.626.063.386	5.954.177.326
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	50.593.369	922.583.009
4. Phải trả người lao động	314		6.254.723.775	4.140.066.026
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	3.778.885.409	11.258.118.406
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	7.451.941.648	4.596.375.917
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.16	25.635.980.657	44.936.550.276
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.042.803.000	2.108.203.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>48.212.202.275</b>	<b>51.292.614.437</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>48.212.202.275</b>	<b>51.292.614.437</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		30.000.000.000	30.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.701.607.179	10.701.607.179
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.510.595.096	10.591.007.258
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.691.007.258	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.819.587.838	10.591.007.258
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>167.289.143.641</b>	<b>240.785.549.689</b>

Người lập



Nguyễn Đăng Hiệp

Trưởng phòng Tài chính Kế toán



Nguyễn Đăng Hiệp

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2022  
 Tổng Giám đốc



Hoàng Chí Cường

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	169.963.448.288	558.214.610.069
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		169.963.448.288	558.214.610.069
Giá vốn hàng bán	11	6.2	170.723.174.722	541.431.030.404
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		(759.726.434)	16.783.579.665
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.349.047.656	1.399.230.214
Chi phí tài chính	22	6.4	306.956.436	1.686.274.021
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	383.451.179
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	19.667.940.057	21.972.946.150
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(19.385.575.271)	(5.476.410.292)
Thu nhập khác	31		24.070.207.262	19.004.528.305
Chi phí khác	32		243.250.784	289.358.940
Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	23.826.956.478	18.715.169.365
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		4.441.381.207	13.238.759.073
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	621.793.369	2.647.751.815
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		3.819.587.838	10.591.007.258
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	1.273	3.530

Người lập

Nguyễn Đăng Hiệp

Kế toán trưởng

Nguyễn Đăng Hiệp

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám đốc

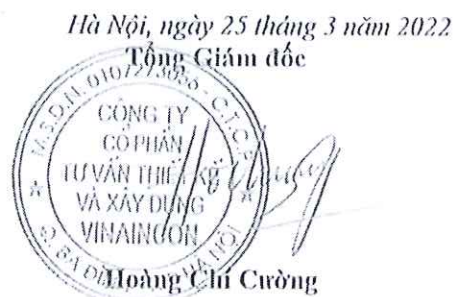
Hoàng Chí Cường

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.441.381.207	13.238.759.073
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.922.594.587	4.521.388.704
- Các khoản dự phòng	03		(6.420.588.538)	3.914.573.550
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	14.391.861
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.349.047.656)	(1.399.230.214)
- Chi phí lãi vay	06		-	383.451.179
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.594.339.600	20.673.334.153
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.450.932.745	65.466.828.732
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		33.366.940.448	4.611.429.900
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(70.466.587.255)	(51.501.158.911)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(8.260.399)	(39.549.295)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(383.451.179)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.630.638.235)	(2.412.584.180)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(65.400.000)	(325.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(20.758.673.096)	36.089.349.220
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.597.546.727)	(1.222.464.364)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(70.000.000.000)	(15.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		43.053.338.429	40.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.125.601.565	1.357.885.009
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(28.418.606.733)	25.135.420.645
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	38.360.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(38.360.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.504.989.300)	(7.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.504.989.300)	(7.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(53.682.269.129)	53.724.769.865
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		60.762.189.470	7.051.811.466
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		-	(14.391.861)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	7.079.920.341	60.762.189.470

Người lập  
  
 Nguyễn Đăng Hiệp

Kế toán trưởng  
  
 Nguyễn Đăng Hiệp

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2022  
 Tổng Giám đốc  
  
 Hoàng Chí Cường