

**CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2021  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**



**CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2021  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

| <b>NỘI DUNG</b>   | <b>TRANG</b> |
|---|--------------|
| Thông tin về doanh nghiệp   | 1            |
| Báo cáo của Tổng Giám Đốc   | 2            |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)                 | 3            |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN) | 6            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)           | 7            |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)        | 8            |

# CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

## THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

### Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 059081 do Trọng tài kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300590663, thay đổi lần thứ 38 ngày 14 tháng 12 năm 2021, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

### Hội đồng Quản trị

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Ông Lê Chí Hiếu       | Chủ tịch                                 |
| Ông Trần Bảo Toàn     | Phó Chủ tịch (từ ngày 04/03/2021)        |
| Ông Nguyễn Khánh Linh | Phó Chủ tịch (từ ngày 26/11/2021)        |
| Ông Nguyễn Quốc Việt  | Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 02/11/2021) |
| Ông Phan Phương Anh   | Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 02/11/2021) |

### Ban kiểm soát

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Bà Trần Lệ Gia Uyên   | Trưởng ban                            |
| Bà Đoàn Thị Thu Sương | Thành viên (bổ nhiệm ngày 02/11/2021) |
| Ông Trần Cao Long     | Thành viên (bổ nhiệm ngày 02/11/2021) |

### Ban Tổng Giám Đốc

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Ông Nguyễn Khánh Linh | Tổng Giám Đốc |
|-----------------------|---------------|

### Người đại diện theo pháp luật

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Ông Nguyễn Khánh Linh | Tổng Giám Đốc |
|-----------------------|---------------|

### Trụ sở chính

28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

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

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám Đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu trữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám Đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác. Ban Tổng Giám Đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám Đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 39 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc



Nguyễn Khánh Linh  
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 01 năm 2022



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính : VND

| STT         | TÀI SẢN                                   | Mã số      | T.M      | 31.12.2021             | 01.01.2021             |
|-------------|---|------------|----------|------------------------|------------------------|
| <b>A.</b>   | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |          | <b>521,758,520,318</b> | <b>380,375,326,229</b> |
| <b>I</b>    | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>3</b> | <b>46,704,236,570</b>  | <b>7,884,030,096</b>   |
| 1           | Tiền                                      | 111        |          | 46,704,236,570         | 7,884,030,096          |
| <b>III.</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |          | <b>468,994,671,356</b> | <b>349,278,545,171</b> |
| 1           | Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 5        | 208,827,547,547        | 237,858,967,470        |
| 2           | Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 6        | 37,950,000             | 1,341,093,378          |
| 5           | Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 7        | 140,000,000,000        | 60,000,000,000         |
| 6           | Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 8(a)     | 133,033,073,809        | 80,329,407,363         |
| 7           | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | 137        | 9        | (12,903,900,000)       | (30,250,923,040)       |
| <b>IV.</b>  | <b>Hàng tồn kho</b>                       | <b>140</b> |          | <b>-</b>               | <b>16,826,387,691</b>  |
| 1           | Hàng tồn kho                              | 141        | 10       | -                      | 16,826,387,691         |
| <b>V.</b>   | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |          | <b>6,059,612,392</b>   | <b>6,386,363,271</b>   |
| 1           | Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        |          | 7,409,090              | 297,380,887            |
| 2           | Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        | 17(a)    | 3,595,794,175          | 3,632,573,257          |
| 3           | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 17(a)    | 2,456,409,127          | 2,456,409,127          |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

| STT         | TÀI SẢN  | Mã số      | T.M       | 31.12.2021             | 01.01.2021             |
|-------------|--|------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>B.</b>   | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                         | <b>200</b> |           | <b>236,076,411,239</b> | <b>604,491,739,165</b> |
| <b>I.</b>   | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>              | <b>210</b> |           | <b>5,000,000</b>       | <b>28,000,000</b>      |
| 1           | Phải thu dài hạn của khách hàng                | 211        |           | -                      | 23,000,000             |
| 6           | Phải thu dài hạn khác                          | 216        | 8(b)      | 5,000,000              | 5,000,000              |
| <b>II.</b>  | <b>Tài sản cố định</b>                         | <b>220</b> |           | <b>46,365,005</b>      | <b>370,900,969,199</b> |
| 1           | Tài sản cố định hữu hình                       | 221        | 11(a)     | 46,365,005             | 320,396,807,693        |
|             | - Nguyên giá                                   | 222        |           | 1,734,688,224          | 515,176,980,763        |
|             | - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |           | (1,688,323,219)        | (194,780,173,070)      |
| 3           | Tài sản cố định vô hình                        | 227        | 11(c)     | -                      | 50,504,161,506         |
|             | - Nguyên giá                                   | 228        |           | 278,572,525            | 55,630,687,215         |
|             | - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |           | (278,572,525)          | (5,126,525,709)        |
| <b>III.</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b> | <b>12</b> | <b>2,603,777,946</b>   | <b>2,807,995,818</b>   |
|             | - Nguyên giá                                   | 231        |           | 15,627,123,457         | 15,627,123,457         |
|             | - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232        |           | (13,023,345,511)       | (12,819,127,639)       |
| <b>IV.</b>  | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>                 | <b>240</b> |           | <b>233,388,973,449</b> | <b>216,113,065,315</b> |
| 1           | - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | 13        | 217,923,627,226        | 213,309,213,187        |
| 2           | - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |           | 15,465,346,223         | 2,803,852,128          |
| <b>V.</b>   | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>                | <b>250</b> |           | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 3           | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                 | 253        |           | -                      | 450,000,000            |
| 4           | Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn     | 254        |           | -                      | (450,000,000)          |
| <b>VI.</b>  | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                    | <b>260</b> |           | <b>32,294,839</b>      | <b>14,641,708,833</b>  |
| 1           | Chi phí trả trước dài hạn                      | 261        | 14        | 4,605,289              | 1,645,011,188          |
| 2           | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                 | 262        |           | 27,689,550             | 27,689,550             |
| 9           | Lợi thế thương mại                             | 269        | 15        | -                      | 12,969,008,095         |
|             | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |            |           | <b>757,834,931,557</b> | <b>984,867,065,394</b> |

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 38 là một phần hợp thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

| STT        | NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | T.M   | 31.12.2021             | 01.01.2021             |
|------------|--|------------|-------|------------------------|------------------------|
| <b>A.</b>  | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                             | <b>300</b> |       | <b>160,134,420,452</b> | <b>399,902,842,965</b> |
| <b>I.</b>  | <b>Nợ ngắn hạn</b>                             | <b>310</b> |       | <b>158,234,005,534</b> | <b>378,916,061,325</b> |
| 1          | Phải trả người bán ngắn hạn                    | 311        | 16(a) | 4,791,404,838          | 24,237,794,900         |
| 2          | Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 312        |       | -                      | 82,399,305,478         |
| 3          | Thuế và các khoản phải nộp nhà nước            | 313        | 17(b) | 63,353,941             | 2,196,528,617          |
| 4          | Phải trả người lao động                        | 314        |       | -                      | 2,103,871,499          |
| 5          | Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 315        | 18    | 532,803,000            | 2,371,676,893          |
| 8          | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn              | 318        |       | -                      | 596,000,001            |
| 9          | Phải trả ngắn hạn khác                         | 319        | 19(a) | 74,390,238,380         | 98,654,499,459         |
| 10         | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 320        | 20    | -                      | 91,476,487,850         |
| 11         | Dự phòng phải trả ngắn hạn                     | 321        | 21    | 73,213,254,565         | 68,873,752,643         |
| 12         | Quỹ khen thưởng phúc lợi                       | 322        | 22    | 5,242,950,810          | 6,006,143,985          |
| <b>II.</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                              | <b>330</b> |       | <b>1,900,414,918</b>   | <b>20,986,781,640</b>  |
| 1          | Phải trả người bán dài hạn                     | 331        | 16(b) | -                      | 6,002,189,569          |
| 7          | Phải trả dài hạn khác                          | 337        | 19(b) | 1,761,967,168          | 2,142,689,320          |
| 11         | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                | 341        |       | -                      | 12,703,455,001         |
| 12         | Dự phòng phải trả dài hạn                      | 342        |       | 138,447,750            | 138,447,750            |
| <b>B.</b>  | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                          | <b>400</b> |       | <b>597,700,511,105</b> | <b>584,964,222,429</b> |
| <b>I.</b>  | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                          | <b>410</b> |       | <b>597,700,511,105</b> | <b>584,964,222,429</b> |
| 1          | Vốn đầu tư của chủ sở hữu                      | 411        | 23,24 | 386,299,880,000        | 386,299,880,000        |
|            | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       | 23,24 | 386,299,880,000        | 386,299,880,000        |
| 2          | Thặng dư vốn cổ phần                           | 412        | 24    | 202,560,090,477        | 202,560,090,477        |
| 5          | Cổ phiếu quỹ                                   | 415        |       | (90,621,050)           | (90,621,050)           |
| 11         | Lợi nhuận chưa phân phối                       | 421        | 24    | 8,931,161,678          | (5,131,706,817)        |
|            | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |       | (5,131,706,817)        | 20,827,736,949         |
|            | - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |       | 14,062,868,495         | (25,959,443,766)       |
| 13         | Lợi ích cổ đông không kiểm soát                | 429        | 24    | -                      | 1,326,579,819          |
|            | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |       | <b>757,834,931,557</b> | <b>984,867,065,394</b> |

Nguyễn Thị Lan

Người lập

Phạm Thị Oanh

Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Linh


Tổng Giám Đốc


Ngày 25 tháng 01 năm 2022

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

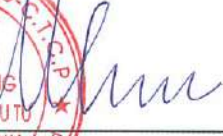
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | TM | Quý 4 năm        |                | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này |                  |
|---|-------|----|------------------|----------------|------------------------------------|------------------|
|   |       |    | 2021             | 2020           | Năm 2021                           | Năm 2020         |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 01    | 27 | 50,080,685,747   | 53,592,540,792 | 186,109,830,650                    | 190,188,132,429  |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    |    | 68,352,000       | -              | 183,292,400                        | -                |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    | 27 | 50,012,333,747   | 53,592,540,792 | 185,926,538,250                    | 190,188,132,429  |
| Giá vốn hàng bán                                    | 11    | 28 | 48,234,922,707   | 43,769,131,340 | 169,758,499,307                    | 157,118,538,480  |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |    | 1,777,411,040    | 9,823,409,452  | 16,168,038,943                     | 33,069,593,949   |
| Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | 29 | 31,645,007,363   | 1,524,474,780  | 67,813,249,449                     | 1,881,382,723    |
| Chi phí tài chính                                   | 22    | 30 | 126,557,998      | 3,923,835,531  | 4,898,655,192                      | 12,138,866,397   |
| - Trong đó: chi phí lãi vay                         | 23    |    | -                | 2,099,775,919  | 4,253,418,049                      | 9,632,489,492    |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    |    | -                | -              | -                                  | -                |
| Chi phí bán hàng                                    | 25    | 31 | 1,108,063,200    | 1,673,839,550  | 6,103,101,298                      | 6,378,606,611    |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 26    | 32 | 5,783,658,889    | 5,838,058,052  | 24,751,061,128                     | 41,357,224,925   |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh             | 30    |    | 26,404,138,316   | (87,848,901)   | 48,228,470,774                     | (24,923,721,261) |
| Thu nhập khác                                       | 31    |    | 68,348,295,436   | 287,609,093    | 68,387,419,661                     | 640,139,089      |
| Chi phí khác  | 32    |    | 97,869,899,469   | (550,098)      | 97,880,328,964                     | 167,783,309      |
| Lợi nhuận khác                                      | 40    | 33 | (29,521,604,033) | 288,159,191    | (29,492,909,303)                   | 472,355,780      |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                   | 50    |    | (3,117,465,717)  | 200,310,290    | 18,735,561,471                     | (24,451,365,481) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                         | 51    | 34 | (1,319,263,765)  | 183,467,154    | 5,075,500,001                      | 1,503,505,510    |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                          | 52    | 34 | -                | (1,040,750)    | -                                  | (1,914,950)      |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN                      | 60    |    | (1,798,201,952)  | 17,883,886     | 13,660,061,470                     | (25,952,956,041) |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                   | 61    |    | (1,476,126,431)  | 14,724,999     | 14,062,868,495                     | (25,959,443,766) |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát      | 62    |    | (322,075,521)    | 3,158,887      | (402,807,025)                      | 6,487,725        |
| (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    |    | (38)             | 0.38           | 364                                | (672)            |

  
Nguyễn Thị Lan  
Người lập

  
Phạm Thị Oanh  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Khánh Linh  
Tổng Giám Đốc  
Ngày 25 tháng 01 năm 2022



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***(Theo phương pháp gián tiếp)*

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 12 năm |                  |
|---|-------|--|------------------|
|   |       | 2021                                     | 2020             |
|   |       | VND                                      | VND              |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |       |  |                  |
| Lợi nhuận trước thuế  | 01    | 18,735,561,471                           | (24,451,365,481) |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>   |       |  |                  |
| Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)                    | 02    | 19,779,952,882                           | 25,906,663,765   |
| Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng   | 03    | 7,848,087,875                            | 21,020,147,790   |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    | (732,435,487)                            | 1,460,962,979    |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    | (65,321,576,333)                         | (1,975,098,177)  |
| Chi phí lãi vay   | 06    | 4,253,418,049                            | 9,632,489,492    |
| <i>Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</i>                             | 08    | (15,436,991,543)                         | 31,593,800,368   |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu  | 09    | (13,638,982,308)                         | (10,155,623,209) |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho  | 10    | (274,912,117)                            | 684,795,985      |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả  | 11    | 3,745,136,912                            | (13,541,259,381) |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước   | 12    | 16,726,882                               | 689,084,422      |
| Tiền lãi vay đã trả   | 14    | (4,418,418,049)                          | (6,833,189,792)  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15    | (5,194,094,168)                          | -                |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh   | 17    | (763,193,175)                            | (987,735,340)    |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>                                      | 20    | (35,964,727,566)                         | 1,449,873,053    |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |       |  |                  |
| Tiền chi mua, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác  | 21    | (507,790,000)                            | (4,427,282,128)  |
| Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ và các TS dài hạn khác  | 22    | -  | 13,636,363       |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác  | 23    | (240,000,000,000)                        | (60,000,000,000) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của ĐV khác                                      | 24    | 160,000,000,000                          | -                |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26    | 203,500,000,000                          | 82,000,000,000   |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                       | 27    | 3,811,972,743                            | 415,610,360      |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>  | 30    | 126,804,182,743                          | 18,001,964,595   |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |       |  |                  |
| Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của                                    | 32    | -  | (90,621,050)     |
| Tiền thu từ đi vay  | 33    | 68,562,969,240                           | 32,286,273,129   |
| Tiền trả nợ gốc vay   | 34    | (120,582,017,090)                        | (38,416,598,773) |
| Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35    | -  | (12,359,910,945) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>                                       | 40    | (52,019,047,850)                         | (18,580,857,639) |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>   | 50    | 38,820,407,327                           | 870,980,009      |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>  | 60    | 7,884,030,096                            | 7,013,106,632    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                   | 61    | (200,853)                                | (56,545)         |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>   | 70    | 46,704,236,570                           | 7,884,030,096    |



Nguyễn Thị Lan  
Người lập



Phạm Thị Oanh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Linh  
Tổng Giám Đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỶ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**1 THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (“Công ty”) được thành lập tại nước Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 059081 do Trọng tài kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được sửa đổi nhiều lần và sau đó được thay thế bởi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần và các Giấy chứng nhận thay đổi số 0300590663 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là FDC theo Quyết định chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu số 176/QĐ-SGDHCM ngày 25/12/2009 của Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.  
Chu kỳ sản xuất và kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 19 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 224 nhân viên).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con. Các nghiệp vụ và số dư nội bộ giữa Công ty và các công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.  
Kỳ báo cáo này bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “đồng”).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

**Các công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua các doanh nghiệp riêng biệt. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông thiểu số. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp chịu sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày chịu sự kiểm soát chung;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày chịu sự kiểm soát chung; và



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

· Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

**Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

**2.5 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

**2.7 Khoản phải thu khách hàng**

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Tổng Giám Đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

**2.8 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

**2.9 Hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Tập đoàn sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến tỷ lệ của các chi phí đã phát sinh và tổng chi phí dự toán của từng hợp đồng xây dựng. Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

Tổng số chi phí phát sinh và lợi nhuận hoặc lỗ ghi nhận của mỗi hợp đồng được so sánh với tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành tính đến cuối kỳ. Khi chi phí phát sinh và lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận) vượt quá tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành, số dư được trình bày là khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng. Khi tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành vượt quá chi phí cộng với lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận), số dư được trình bày là khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng.

**2.10 Các khoản đầu tư**

**(a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán và các công cụ tài chính khác do Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh và được nắm giữ chủ yếu cho mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

**(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào 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. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Tổng Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư.

**2.11 Tài sản cố định**

*Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

*Khấu hao và hao mòn*

Tài sản cố định được khấu hao/hao mòn theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 6 - 25 năm |
| Máy móc thiết bị       | 2 - 12 năm |
| Phương tiện vận tải    | 3 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng     | 3 - 8 năm  |
| Phần mềm máy tính      | 3 năm      |

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.12 Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

*Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê từ 15 đến 25 năm.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tồn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tồn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỶ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**2.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn bao gồm các dự án bất động sản đang xây dựng để bán. Các dự án này được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

**2.14 Thuê tài sản**

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.15 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

**2.16 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**2.17 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

**2.18 Chi phí phải trả**

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

**2.19 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

**2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tập đoàn trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**2.21 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trong trường hợp giá công bố tại ngày phát hành không đáng tin cậy khi công cụ vốn đó được giao dịch trên thị trường có ít giao dịch thì giá trị hợp lý của các công cụ vốn này có thể được xem xét và xác định trên cơ sở có bằng chứng rõ ràng hơn.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế): phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo.

**2.22 Phân chia lợi nhuận thuần**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn phân chia lợi nhuận thuần như sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

**(b) Chia cổ tức**

Cổ tức được chia cho cổ đông của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**2.23 Ghi nhận doanh thu**

**(a) Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo Thuyết minh 2.9.

**(b) Doanh thu cho thuê văn phòng**

Doanh thu cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**(c) Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

**(d) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**(e) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**(f) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(g) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia**

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các đơn vị đầu tư.

**2.24 Giá vốn**

Giá vốn của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo Thuyết minh 2.9.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2.25 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản 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 giao dịch bán 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 và lỗ tỷ giá hối đoái.

**2.26 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác**

Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dồn tích.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**2.27 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.28 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**2.29 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                    | 31.12.2021<br>VND     | 01.01.2021<br>VND    |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Tiền mặt           | 49,037,699            | 229,872,545          |
| Tiền gửi ngân hàng | 46,655,198,871        | 7,654,157,551        |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>46,704,236,570</b> | <b>7,884,030,096</b> |

**4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|   | 31.12.2021<br>VND      | 01.01.2021<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba:   |                        |                        |
| <i>Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 (Thuyết minh 8)</i> | 3,639,250,000          | 3,639,250,000          |
| <i>Công Ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam)</i>                 | -                      | 3,000,877,000          |
| <i>Công Ty CP Công Nghiệp Tân Đức</i>                           | -                      | 2,620,000,000          |
| <i>Công Ty TNHH Công Nghiệp Golden Tree Plastic Việt Nam</i>    | -                      | 4,685,252,444          |
| <i>Công ty CP Phát Triển Sài Gòn</i>                            | -                      | 2,996,312,715          |
| <i>Phải thu khách hàng khác</i>                                 | 938,297,547            | 7,167,275,311          |
| Bên liên quan (Thuyết minh 36b)                                 | 204,250,000,000        | 213,750,000,000        |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>208,827,547,547</b> | <b>237,858,967,470</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                              | (3,639,250,000)        | (5,473,250,000)        |
| <b>Giá trị thuần</b>  | <b>205,188,297,547</b> | <b>232,385,717,470</b> |

**5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | 31.12.2021<br>VND | 01.01.2021<br>VND    |
|---|-------------------|----------------------|
| Công ty Luật TNHH- MTV Công Hùng và Cộng Sự | -                 | 1,250,000,000        |
| Các bên khác                                | 37,950,000        | 91,093,378           |
|   | <b>37,950,000</b> | <b>1,341,093,378</b> |

**6 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|                                | 31.12.2021<br>VND      | 01.01.2021<br>VND     |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Cho Bên liên quan vay (TM 36b) | -                      | 60,000,000,000        |
| Cho Bên Khác vay               | 140,000,000,000        | -                     |
|                                | <b>140,000,000,000</b> | <b>60,000,000,000</b> |



7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

|                                      | 31.12.2021             |                        | 01.01.2021            |                         |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                      | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND         |
| Ứng trước cho đối tác kinh doanh (*) | 3,650,000,000          | (3,650,000,000)        | 28,250,000,000        | (3,650,000,000)         |
| Chi trả hộ                           | -                      |                        | 13,000,000,000        |                         |
| Tạm ứng nhân viên                    | 11,000,000             |                        | 11,105,765,800        |                         |
| Cho mượn                             | -                      | -                      | 3,000,000,000         | -                       |
| Các khoản khác                       | 129,372,073,809        | (5,614,650,000)        | 24,973,641,563        | (21,127,673,040)        |
|                                      | <b>133,033,073,809</b> | <b>(9,264,650,000)</b> | <b>80,329,407,363</b> | <b>(24,777,673,040)</b> |

(b) Dài hạn

|                  |                        |                        |                       |                         |
|------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Đặt cọc, ký quỹ  | 5,000,000              | -                      | 5,000,000             | -                       |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>133,038,073,809</b> | <b>(9,264,650,000)</b> | <b>80,334,407,363</b> | <b>(24,777,673,040)</b> |

Trong đó:

|   |                        |                        |                       |                         |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 36b)</i> | <i>118,601,747,957</i> | <i>-</i>               | <i>42,019,164,384</i> | <i>-</i>                |
| <i>Phải thu các bên khác</i>                        | <i>14,436,325,852</i>  | <i>(9,264,650,000)</i> | <i>38,315,242,979</i> | <i>(24,777,673,040)</i> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**8 NỢ XẤU**

|   | 31.12.2021            |                         | 01.01.2021            |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND         |
| Công ty<br>Quản lý<br>và Phát<br>triển nhà<br>Quận 2<br>(Thuyết<br>minh 4)      | 3,639,250,000         | (3,639,250,000)         | 3,639,250,000         | (3,639,250,000)         |
| Công ty<br>Xây dựng<br>Tuần Châu  | 2,150,000,000         | (2,150,000,000)         | 2,150,000,000         | (2,150,000,000)         |
| Công ty<br>Liên<br>doanh<br>Phát triển<br>Du lịch<br>Quốc tế<br>Phượng<br>Hoàng | 1,500,000,000         | (1,500,000,000)         | 1,500,000,000         | (1,500,000,000)         |
| Công ty<br>CP Tân<br>Đức  | -                     | -                       | 2,620,000,000         | (1,834,000,000)         |
| Phải thu<br>khác  | 5,614,650,000         | (5,614,650,000)         | 21,127,673,040        | (21,127,673,040)        |
|   | <b>12,903,900,000</b> | <b>(12,903,900,000)</b> | <b>31,036,923,040</b> | <b>(30,250,923,040)</b> |



CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                          | Nhà cửa vật kiến trúc   | Máy móc thiết bị, sản xuất thi công | Phương tiện vận tải | TB Dựng cụ quản lý     | Tổng cộng                |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>    |                         |                                     |                     |                        |                          |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>   | <b>283,943,338,891</b>  | <b>230,093,701,968</b>              | -                   | <b>1,139,939,904</b>   | <b>515,176,980,763</b>   |
| - Mua trong năm                    | -                       | 119,734,085                         | 507,790,000         | -                      | 627,524,085              |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành           | -                       | -                                   | -                   | -                      | -                        |
| - Khác                             | -                       | -                                   | -                   | -                      | -                        |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư           | -                       | -                                   | -                   | -                      | -                        |
| - Thanh lý, nhượng bán             | -                       | (199,289,826,689)                   | (507,790,000)       | -                      | (199,797,616,689)        |
| - Thanh lý công ty con             | (283,943,338,891)       | (30,109,034,089)                    | -                   | (219,826,955)          | (314,272,199,935)        |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>   | <b>-</b>                | <b>814,575,275</b>                  | <b>-</b>            | <b>920,112,949</b>     | <b>1,734,688,224</b>     |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>      |                         |                                     |                     |                        |                          |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>   | <b>(72,489,114,986)</b> | <b>(121,245,420,500)</b>            | -                   | <b>(1,045,637,584)</b> | <b>(194,780,173,070)</b> |
| - Khấu hao trong năm               | (4,883,271,408)         | (12,971,016,050)                    | (69,468,491)        | (27,084,000)           | (17,950,839,949)         |
| - Thanh lý công ty con             | 77,372,386,394          | 27,361,445,651                      | -                   | 198,973,640            | 104,932,805,685          |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư           | -                       | -                                   | -                   | -                      | -                        |
| - Thanh lý, nhượng bán             | -                       | 106,040,415,624                     | 69,468,491          | -                      | 106,109,884,115          |
| - Khác                             | -                       | -                                   | -                   | -                      | -                        |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>   | <b>-</b>                | <b>(814,575,275)</b>                | <b>-</b>            | <b>(873,747,944)</b>   | <b>(1,688,323,219)</b>   |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b> |                         |                                     |                     |                        |                          |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>   | <b>211,454,223,905</b>  | <b>108,848,281,468</b>              | -                   | <b>94,302,320</b>      | <b>320,396,807,693</b>   |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>                            | <b>-</b>            | <b>46,365,005</b>      | <b>46,365,005</b>        |

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.629.913.224 VNĐ.

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

(b) Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục                               | Quyền sử dụng đất      | Lợi thế quyền thuê đất | Phần mềm vi tính       | TSCĐ khác | Tổng cộng              |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|-----------|------------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>          |                        |                        |                        |           |                        |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>        | <b>8,338,214,910</b>   | <b>45,903,763,692</b>  | <b>1,388,708,613</b>   | -         | <b>55,630,687,215</b>  |
| - Mua trong năm                         | -                      | -                      | -                      | -         | -                      |
| - Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp         | -                      | -                      | -                      | -         | -                      |
| - Tặng do hợp nhất kinh doanh           | -                      | -                      | -                      | -         | -                      |
| - Khác                                  | -                      | -                      | -                      | -         | -                      |
| - Thanh lý, nhượng bán                  | -                      | -                      | -                      | -         | -                      |
| - Thanh lý công ty con                  | (8,338,214,910)        | (45,903,763,692)       | (1,110,136,088)        | -         | (55,352,114,690)       |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>        | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>278,572,525</b>     | <b>-</b>  | <b>278,572,525</b>     |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>           |                        |                        |                        |           |                        |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>        | <b>(1,717,672,290)</b> | <b>(2,070,769,785)</b> | <b>(1,338,083,634)</b> | -         | <b>(5,126,525,709)</b> |
| - Khấu hao trong năm                    | (200,117,160)          | (459,037,637)          | (5,625,000)            | -         | (664,779,797)          |
| - Thanh lý công ty con                  | 1,917,789,450          | 2,529,807,422          | 1,065,136,109          | -         | 5,512,732,981          |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư                | -                      | -                      | -                      | -         | -                      |
| - Thanh lý, nhượng bán                  | -                      | -                      | -                      | -         | -                      |
| - Khác                                  | -                      | -                      | -                      | -         | -                      |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>        | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>(278,572,525)</b>   | <b>-</b>  | <b>(278,572,525)</b>   |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b> |                        |                        |                        |           |                        |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>        | <b>6,620,542,620</b>   | <b>43,832,993,907</b>  | <b>50,624,979</b>      | -         | <b>50,504,161,506</b>  |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>        | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>-</b>  | <b>-</b>               |



**11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | Nhà cửa và vật kiến trúc<br>VND |
|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                 |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021   | 15,627,123,457                  |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 15,627,123,457                  |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>        |                                 |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021   | (12,819,127,639)                |
| Khấu hao trong năm 2021       | (204,217,872)                   |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 | <u>(13,023,345,511)</u>         |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                 |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021   | 2,807,995,818                   |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 | <u>2,603,777,946</u>            |

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 10.521.676.572 đồng và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 10.521.676.572 đồng.

Do không có đủ thông tin cần thiết, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này.

**12 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

|                                       | 31.12.2021<br>VND      | 01.01.2021<br>VND      |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)          | 109,182,486,996        | 109,010,588,435        |
| Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**) | 108,741,140,230        | 104,298,624,752        |
|                                       | <u>217,923,627,226</u> | <u>213,309,213,187</u> |

(\*) Dự án xây dựng khu dân cư 31,8 ha tại Huyện Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư.

Ngày 28 tháng 2 năm 2002, Công ty ký một Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này nhưng không thành lập một pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50%.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 11 tỷ đồng chi phí lãi vay được vốn hóa.

(\*\*) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh do Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư với 14 đơn vị tham gia trong đó có Công ty.

Công ty đã ký kết một hợp đồng với Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận với thỏa thuận như sau:

- Công ty sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông.

- Sau đó, Công ty sẽ được quyền sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và kinh phí đóng góp cho Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận.

**13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                | 31.12.2021<br>VND     | 01.01.2021<br>VND    |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Dự án Tòa nhà văn phòng Fideco | 15,465,346,223        | 2,803,852,128        |
|                                | <u>15,465,346,223</u> | <u>2,803,852,128</u> |

Dự án Tòa nhà văn phòng Fideco tọa lạc tại số 28 Phùng Khắc Khoan, P.Đakao, Quận 1, TP.HCM với tổng diện tích khu đất 1.238 m<sup>2</sup>. Ngày 04/08/2020 Sở xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng với mật độ xây dựng 59,99%, tổng diện tích sàn xây dựng 6.394,90 m<sup>2</sup>, gồm 07 tầng và 02 tầng hầm.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là chi phí xây dựng, thiết kế và quản lý dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

| 14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC               | 31.12.2021<br>VND    | 01.01.2021<br>VND     |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                    |                      |                       |
| Công cụ dụng cụ                    | 7,409,090            | 82,653,282            |
| Chi phí bảo hiểm                   | -                    | 214,727,605           |
|                                    | <u>7,409,090</u>     | <u>297,380,887</u>    |
| <b>Dài hạn</b>                     |                      |                       |
| Công cụ dụng cụ                    | 4,605,289            | 1,197,977,426         |
| Chi phí khác                       | -                    | 447,033,762           |
|                                    | <u>4,605,289</u>     | <u>1,645,011,188</u>  |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <u>12,014,379</u>    | <u>1,942,392,075</u>  |
| 15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI              |                      |                       |
|                                    | 31.12.2021<br>VND    | 01.01.2021<br>VND     |
| Số dư đầu năm                      | 12,969,008,095       | 12,969,008,095        |
| Phân bổ trong năm                  | (829,466,595)        | -                     |
| Giảm do thanh lý công ty con       | (12,139,541,500)     | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>              | <u>-</u>             | <u>12,969,008,095</u> |
| 16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN              |                      |                       |
|                                    | 31.12.2021<br>VND    | 01.01.2021<br>VND     |
| <b>(a) Ngắn hạn</b>                |                      |                       |
| Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H | -                    | 14,113,027,967        |
| Công ty TNHH Hóa Nhựa Trường Xuân  | -                    | 3,122,400,000         |
| Công ty CP Xây Dựng Phước Thành    | 4,543,522,273        | -                     |
| Người bán khác                     | 247,882,565          | 7,002,366,933         |
|                                    | <u>4,791,404,838</u> | <u>24,237,794,900</u> |
| <b>(b) Dài hạn</b>                 |                      |                       |
| Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H | -                    | 6,002,189,569         |
|                                    | <u>-</u>             | <u>6,002,189,569</u>  |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <u>4,791,404,838</u> | <u>30,239,984,469</u> |



| 18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỢ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC |                      |                      |                       |                        |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
|   |                      |                      |                       | VND                    |
| (a) Phải thu  | Tại ngày 01.01.2021  | Tăng                 | Giảm                  | Tại ngày 31.12.2021    |
| Thuế GTGT   | 3,632,573,257        |                      | 36,779,082            | 3,595,794,175          |
| Thuế TNDN   | 2,456,409,127        |                      |                       | 2,456,409,127          |
|   | <b>6,088,982,384</b> | <b>-</b>             | <b>36,779,082</b>     | <b>6,052,203,302</b>   |
| (a) Phải nộp  | Tại ngày 01.01.2021  | Phải nộp             | Đã nộp                | Tại ngày 31.12.2021    |
| Thuế GTGT   | 1,980,863,047        | 1,049,674,977        | 3,027,795,584         | 2,742,440              |
| Thuế TNDN   | 118,594,167          | -                    | 118,594,167           | -                      |
| Thuế TNCN   | 97,071,403           | 451,861,285          | 488,321,187           | 60,611,501             |
|   | <b>2,196,528,617</b> | <b>1,501,536,262</b> | <b>3,634,710,938</b>  | <b>63,353,941</b>      |
| 19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN                                  |                      |                      |                       |                        |
|   |                      |                      | 31.12.2021            | 01.01.2021             |
|   |                      |                      | VND                   | VND                    |
| Lương tháng 13  |                      |                      | 322,803,000           | 1,435,563,541          |
| Chi phí lãi vay   |                      |                      | -                     | 186,318,904            |
| Các khoản khác  |                      |                      | 210,000,000           | 749,794,448            |
|   |                      |                      | <b>532,803,000</b>    | <b>2,371,676,893</b>   |
| 20 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC                                    |                      |                      |                       |                        |
| (a) Ngắn hạn  |                      |                      | 31.12.2021            | 01.01.2021             |
|   |                      |                      | VND                   | VND                    |
| Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông         |                      |                      | 55,723,147,276        | 55,723,147,276         |
| Chi phí lãi vay phải trả                                      |                      |                      | -                     | 13,853,112,263         |
| Hợp đồng hợp tác kinh doanh                                   |                      |                      | 16,612,169,094        | 16,385,565,878         |
| Tiền mượn   |                      |                      | -                     | 9,870,000,000          |
| Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng                    |                      |                      | 1,186,100,538         | 850,142,500            |
| Cổ tức phải trả   |                      |                      | 710,464,723           | 710,464,723            |
| Các khoản khác  |                      |                      | 158,356,749           | 1,262,066,819          |
|   |                      |                      | <b>74,390,238,380</b> | <b>98,654,499,459</b>  |
| (b) Dài hạn   |                      |                      |                       |                        |
| Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng                    |                      |                      | 1,761,967,168         | 2,142,689,320          |
|   |                      |                      | <b>1,761,967,168</b>  | <b>2,142,689,320</b>   |
| <b>Tổng cộng</b>  |                      |                      | <b>76,152,205,548</b> | <b>100,797,188,779</b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                      |                      |                       |                        |
| <i>Phải trả các bên khác</i>                                  |                      |                      | <i>76,152,205,548</i> | <i>77,074,076,516</i>  |
| <i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh 36b)</i>               |                      |                      | <i>-</i>              | <i>23,723,112,263</i>  |

|            |   |                        |                        |
|------------|---|------------------------|------------------------|
| <b>21</b>  | <b>VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH</b>                                     |                        |                        |
| <b>a,</b>  | <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>                            |                        |                        |
|            |   | <u>31.12.2021</u>      | <u>01.01.2021</u>      |
|            |   | VND                    | VND                    |
|            | - Vay ngân hàng   | -                      | 52,019,047,850         |
|            | - Vay bên khác  | -                      | 39,457,440,000         |
|            |   | <u>-</u>               | <u>91,476,487,850</u>  |
| <b>22</b>  | <b>DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN</b>                                   |                        |                        |
|            |   | <u>31.12.2021</u>      | <u>01.01.2021</u>      |
|            |   | VND                    | VND                    |
|            | <b>Ngắn hạn</b>   |                        |                        |
|            | Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông | 73,213,254,565         | 68,873,752,643         |
|            |   | <u>73,213,254,565</u>  | <u>68,873,752,643</u>  |
|            | <b>Dài hạn</b>  |                        |                        |
|            | Dự phòng trợ cấp thôi việc  | 138,447,750            | 138,447,750            |
|            |   | <u>138,447,750</u>     | <u>138,447,750</u>     |
| <b>23</b>  | <b>QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI</b>                                    |                        |                        |
|            |   | <u>31.12.2021</u>      | <u>01.01.2021</u>      |
|            |   | VND                    | VND                    |
|            | Số dư đầu năm   | 6,006,143,985          | 6,006,143,985          |
|            | Tăng trong năm  | -                      | -                      |
|            | Giảm trong năm  | 763,193,175            | -                      |
|            | Số dư cuối năm  | <u>5,242,950,810</u>   | <u>6,006,143,985</u>   |
| <b>24</b>  | <b>VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU</b>                                       |                        |                        |
| <b>(a)</b> | <b>Tình hình biến động của vốn cổ phần</b>                          |                        |                        |
|            |   | <u>31.12.2021</u>      | <u>01.01.2021</u>      |
|            | Vốn cổ phần đã phát hành  | <u>386,299,880,000</u> | <u>386,299,880,000</u> |
| <b>(b)</b> | <b>Số cổ phiếu</b>  |                        |                        |
|            |   | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|            | Cổ phiếu phổ thông  | 38,629,988             | 38,629,988             |
|            | Cổ phiếu quỹ  | 6,500                  | 6,500                  |
|            | Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.                                     |                        |                        |
|            | Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.                                   |                        |                        |



CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

25 TÌNH HÌNH TẶNG GIÁM VỐN CHỦ SỞ HỮU

|                                    | Vốn góp của chủ sở hữu |                 | Thặng dư vốn cổ phần |     | Vốn khác của chủ sở hữu |     | Quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính |               | LNST chưa phân phối/ (lãi/lỗ lũy kế) |                 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát |     | Tổng cộng        |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|----------------------|-----|-------------------------|-----|---|---------------|--------------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----|------------------|
|                                    | VND                    | VND             | VND                  | VND | VND                     | VND | VND   | VND           | VND                                  | VND             | VND                             | VND |                  |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020        | 386,299,880,000        | 202,560,090,477 | -                    | -   | -                       | -   | -   | -             | 20,827,736,949                       | 1,320,092,094   | -                               | -   | 611,007,799,520  |
| Vốn tăng trong năm                 | -                      | -               | -                    | -   | -                       | -   | -   | (90,621,050)  | -                                    | -               | -                               | -   | (90,621,050)     |
| Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh | -                      | -               | -                    | -   | -                       | -   | -   | -             | -                                    | -               | -                               | -   | -                |
| Lợi nhuận trong năm                | -                      | -               | -                    | -   | -                       | -   | -   | -             | (25,959,443,766)                     | 6,487,725       | -                               | -   | (25,952,956,041) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020      | 386,299,880,000        | 202,560,090,477 | -                    | -   | -                       | -   | -   | (90,621,050)  | (5,131,706,817)                      | 1,326,579,819   | -                               | -   | 584,964,222,429  |
| Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh | -                      | -               | -                    | -   | -                       | -   | -   | -             | -                                    | -               | -                               | -   | -                |
| Lợi nhuận trong năm                | -                      | -               | -                    | -   | -                       | -   | -   | -             | 14,062,868,495                       | (1,326,579,819) | -                               | -   | 12,736,288,676   |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021      | 386,299,880,000        | 202,560,090,477 | -                    | -   | -                       | -   | (90,621,050)                                    | 8,931,161,678 | -                                    | -               | -                               | -   | 597,700,511,105  |

**26 (LỖ)/ LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

(Lỗ)/ lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số (lỗ)/ lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

|  | 31.12.2021     | 31.12.2020       |
|--|----------------|------------------|
|  | VND            | VND              |
| (Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 14,062,868,495 | (25,959,443,766) |
| Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)              | 38,629,988     | 38,629,988       |
| (Lỗ)/lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)                                | 364            | (672)            |
| (Lỗ)/lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)                              | 364            | (672)            |

Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

**27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 638.65 Đô la Mỹ ( năm 2020: 965.85 Đô la Mỹ)



**28 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                    | 1.1.2021-31.12.2021    | 1.1.2020-31.12.2020    |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | VND                    | VND                    |
| <b>Tổng doanh thu</b>              |                        |                        |
| Doanh thu từ bán thành phẩm        | 164,983,530,001        | 156,135,549,308        |
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê VP | 15,831,995,733         | 16,655,540,321         |
| Doanh thu từ dịch vụ lưu trú       | 5,248,761,824          | 14,808,259,358         |
| Doanh thu khác                     | 45,543,092             | 2,588,783,442          |
|                                    | <b>186,109,830,650</b> | <b>190,188,132,429</b> |
| <b>Khoản giảm trừ doanh thu</b>    |                        |                        |
| Chiết khấu thương mại              | 183,292,400            | -                      |
|                                    | <b>183,292,400</b>     | <b>-</b>               |
| <b>Doanh thu thuần</b>             |                        |                        |
| Doanh thu từ bán thành phẩm        | 164,800,237,601        | 156,135,549,308        |
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê VP | 15,831,995,733         | 16,655,540,321         |
| Doanh thu từ dịch vụ lưu trú       | 5,248,761,824          | 14,808,259,358         |
| Doanh thu khác                     | 45,543,092             | 2,588,783,442          |
|                                    | <b>185,926,538,250</b> | <b>190,188,132,429</b> |

**29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                  | 1.1.2021-31.12.2021    | 1.1.2020-31.12.2020    |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | VND                    | VND                    |
| Giá vốn từ bán thành phẩm        | 158,474,725,492        | 132,531,217,038        |
| Giá vốn từ hoạt động cho thuê VP | 4,465,263,771          | 5,200,028,282          |
| Giá vốn từ dịch vụ lưu trú       | 6,818,510,044          | 19,387,293,160         |
|                                  | <b>169,758,499,307</b> | <b>157,118,538,480</b> |

**30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                       | 1.1.2021-31.12.2021   | 1.1.2020-31.12.2020  |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                       | VND                   | VND                  |
| Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay | 8,329,626,528         | 1,870,552,723        |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư      | 58,686,444,965        | -                    |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái        | 797,177,956           | 10,830,000           |
|                                       | <b>67,813,249,449</b> | <b>1,881,382,723</b> |

**31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                   | 1.1.2021-31.12.2021  | 1.1.2020-31.12.2020   |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                  | VND                   |
| Chi phí lãi vay và thuê tài chính | 4,253,418,049        | 9,632,489,492         |
| Chiết khấu thanh toán             | 301,988,612          | 495,189,094           |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái        | 64,551,482           | 2,011,187,811         |
| Chi phí tài chính khác            | 278,697,049          | -                     |
|                                   | <b>4,898,655,192</b> | <b>12,138,866,397</b> |

**32 Chi phí bán hàng**

|                           | 1.1.2021-31.12.2021  | 1.1.2020-31.12.2020  |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                           | VND                  | VND                  |
| Chi phí nhân viên         | 848,100,276          | 1,163,485,106        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2,836,020,369        | 2,114,114,825        |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 2,394,650,471        | 2,797,904,665        |
| Chi phí bán hàng khác     | 24,330,182           | 303,102,015          |
|                           | <b>6,103,101,298</b> | <b>6,378,606,611</b> |

**33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                             | 1.1.2021-31.12.2021   | 1.1.2020-31.12.2020   |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                             | VND                   | VND                   |
| Chi phí nhân viên           | 10,454,856,979        | 11,684,283,683        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 3,973,226,112         | 1,421,473,910         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 751,789,296           | 1,449,989,384         |
| Phân bổ lợi thế thương mại  | 829,466,595           | 1,677,263,944         |
| Chi phí khác                | 2,982,172,146         | 4,113,640,964         |
| Chi phí dự phòng            | 5,759,550,000         | 21,010,573,040        |
|                             | <b>24,751,061,128</b> | <b>41,357,224,925</b> |

**34 LỢI NHUẬN KHÁC**

|  | 1.1.2021-31.12.2021     | 1.1.2020-31.12.2020 |
|--|-------------------------|---------------------|
|  | VND                     | VND                 |
| <b>Thu nhập khác</b>                         |                         |                     |
| Thanh lý tài sản cố định                     | 56,823,000,000          | 104,545,454         |
| Xóa sổ công nợ phải trả                      | 9,957,908,456           | 135,410,280         |
| Thu nhập khác                                | 1,606,511,205           | 400,183,355         |
|  | <b>68,387,419,661</b>   | <b>640,139,089</b>  |
| <b>Chi phí khác</b>                          |                         |                     |
| Chi phí phạt                                 | 32,003,018              | 100,453,773         |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý | 93,249,411,065          | -                   |
| Chi phí khác                                 | 4,598,914,881           | 67,329,536          |
|  | <b>97,880,328,964</b>   | <b>167,783,309</b>  |
| <b>Lợi nhuận thuần khác</b>                  | <b>(29,492,909,303)</b> | <b>472,355,780</b>  |

**35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

|                                       | 1.1.2021-31.12.2021  | 1.1.2020-31.12.2020  |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | VND                  | VND                  |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 5,075,500,001        | 1,503,505,510        |
| Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | -                    | (1,914,950)          |
|                                       | <b>5,075,500,001</b> | <b>1,501,590,560</b> |

**36 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Trong năm, các giao dịch trọng yếu sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

|   | 1.1.2021-31.12.2021  | 1.1.2020-31.12.2020  |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| <b>a.1 Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b> |                      |                      |
| Thu nhập của Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát           | 887,929,285          | 1,022,222,222        |
| Thu nhập của Ban Tổng Giám Đốc                            | 3,897,288,753        | 3,999,405,703        |
|   | <b>4,785,218,038</b> | <b>5,021,627,925</b> |



a.2 Các giao dịch với các bên liên quan:

| Bên liên quan/ Mỗi quan hệ                                      | Nội dung nghiệp vụ                         | Giá trị giao dịch từ<br>1.1.2021-31.12.2021 |
|---|--|---|
| Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức (gọi tắt là TDH)- Cổ đông lớn | - Dịch vụ cho thuê văn phòng               | 44,363,635                                  |
|   | - Cho vay                                  | 100,000,000,000                             |
|   | - Thu tiền cho vay                         | 160,000,000,000                             |
|   | - Lãi cho vay                              | 3,611,616,438                               |
|   | - Thu lãi cho vay theo BB cần trừ công nợ  | 2,087,812,621                               |
|   | - Lãi đi vay                               | 1,214,962,323                               |
|   | - Trả lãi đi vay theo BB cần trừ công nợ   | 3,853,807,957                               |
|   | - Mua Tài sản cố định                      | 500,000,000                                 |
|   | - Cho mượn tiền                            | 6,700,000,000                               |
|   | - Thu tiền cho mượn                        | 9,700,000,000                               |
|   | - Cho mượn tiền theo BB cần trừ công nợ    | 50,000,000,000                              |
|   | - Tiền đi mượn                             | 32,350,000,000                              |
|   | - Trả tiền đi mượn theo BB cần trừ công nợ | 42,220,000,000                              |
|   | - Trả tiền đi vay theo BB cần trừ công nợ  | 24,557,440,000                              |
|   | - Chuyển tiền theo Hợp đồng HTKD           | 24,600,000,000                              |
|   | - Thu hồi từ thanh lý Hợp đồng HTKD        | 24,600,000,000                              |

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09 – DN/HN

| Bên liên quan/ Mỗi quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ                               | Giá trị giao dịch từ<br>1.1.2021-31.12.2021 |
|--|--|---|
| Công ty CP Quản Lý và kinh Doanh<br>Chợ Nông Sản Thủ Đức (Công ty có<br>chung thành viên chủ chốt) | - Mượn tiền                                      | 18,000,000,000                              |
|  | - Trả tiền đi mượn                               | 18,000,000,000                              |
|  | - Chuyển tiền theo<br>Hợp đồng HTKD              | 80,000,000,000                              |
|  | - Thu hồi từ thanh lý<br>Hợp đồng HTKD           | 80,000,000,000                              |
| Ông Lữ Minh Sơn (Kế toán trưởng<br>TDH)  | - Mượn tiền                                      | 10,047,700,000                              |
|  | - Trả tiền đi mượn<br>theo BB cần trừ công<br>nợ | 10,000,000,000                              |

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

| Bên liên quan/ Mỗi quan hệ/ Nội<br>dung nghiệp vụ                               | 31.12.2021             | 01.01.2021             |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>b.1 Phải thu khách hàng (TM 4)</b>   |                        |                        |
| <b>Công ty CP Dệt May Liên Phương- Công ty có chung thành viên chủ chốt</b>     |                        |                        |
| - Phải thu chuyển nhượng vốn đầu tư   | 204,250,000,000        | 213,750,000,000        |
|   | <b>204,250,000,000</b> | <b>213,750,000,000</b> |
| <b>b.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn (TM 6)</b>                                  |                        |                        |
| <b>Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức- Cổ đông lớn</b>                           |                        |                        |
| - Phải thu cho vay  | -                      | 60,000,000,000         |
| <b>b.3 Phải thu ngắn hạn khác (TM 7)</b>  |                        |                        |
| <b>Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế- Công ty cùng tập đoàn đến ngày 29/3/2021</b>   |                        |                        |
| - Phải thu theo HĐHTKD  | -                      | 24,600,000,000         |
| <b>Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức- Cổ đông lớn</b>                           |                        |                        |
| - Phải thu mượn vốn   | -                      | 3,000,000,000          |
| - Phải thu lãi cho vay  | -                      | 1,419,164,384          |
| - Chi trả công nợ theo hình thức cần<br>trừ                                     | -                      | 13,000,000,000         |
| <b>Công ty CP Tập Đoàn Med Tech An An- Công ty có chung thành viên chủ chốt</b> |                        |                        |
| - Phải thu chi trả hộ công nợ theo<br>Hợp đồng chuyển nhượng vốn                | 118,601,747,957        | -                      |
|   | <b>118,601,747,957</b> | <b>42,019,164,384</b>  |

| Bên liên quan/ Mỗi quan hệ/ Nội dung nghiệp vụ        | 31.12.2021 | 01.01.2021            |
|---|------------|-----------------------|
| <b>b.4 Phải trả ngắn hạn khác (TM 20)</b>             |            |                       |
| <b>Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức- Cổ đông lớn</b> |            |                       |
| - Phải trả lãi vay                                    | -          | 13,853,112,263        |
| - Phải trả mượn vốn                                   | -          | 9,870,000,000         |
|   | -          | <b>23,723,112,263</b> |
| <b>b.5 Vay ngắn hạn (TM 21)</b>                       |            |                       |
| Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức- Cổ đông lớn        | -          | 39,457,440,000        |

### 37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn trong năm là cho thuê văn phòng, sản xuất bao bì và dịch vụ lưu trú. Tập đoàn trình bày doanh thu và giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh trong Thuyết minh 28 và Thuyết minh 29, do đó, Tập đoàn chỉ trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

#### (a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất

|                            | 31.12.2021<br>VND      | 01.01.2021<br>VND      |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Tài sản bộ phận</b>     |                        |                        |
| Cho thuê                   | 757,886,329,206        | 893,374,250,864        |
| Sản xuất bao bì, nhựa      | -                      | 221,039,209,875        |
| Dịch vụ lưu trú            | -                      | 167,478,435,247        |
|                            | 757,886,329,206        | 1,281,891,895,986      |
| Loại trừ                   | (51,397,649)           | (297,024,830,592)      |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>757,834,931,557</b> | <b>984,867,065,394</b> |
| <b>Nợ phải trả bộ phận</b> |                        |                        |
| Cho thuê                   | 160,134,420,452        | 254,632,022,643        |
| Sản xuất bao bì, nhựa      | -                      | 154,021,867,930        |
| Dịch vụ lưu trú            | -                      | 30,016,497,391         |
|                            | 160,134,420,452        | 438,670,387,964        |
| Loại trừ                   | -                      | (38,767,544,999)       |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>160,134,420,452</b> | <b>399,902,842,965</b> |



(b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Tập đoàn trình bày doanh thu và giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh trong Thuyết minh 28 và Thuyết minh 29.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Tổng Giám Đốc phê duyệt để phát hành ngày 25 tháng 01 năm 2022.



**Nguyễn Thị Lan**  
Người lập



**Phạm Thị Oanh**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Khánh Linh**  
Tổng Giám Đốc