CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 1, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301164065
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2022-04-14 16:09:03

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH (BEN THANH TSC)	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 57 /CV-CT	

Kính gửi: - **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.**

- **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH**
- Mã chứng khoán: **BTT**
- Trụ sở chính: 2 - 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại: 028 3822.3390 - Fax: 028 3829.1389
- Người thực hiện công bố thông tin: NGUYỄN THỊ MAI TRÂM
- Địa chỉ: 2 - 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại: 028 3822 3390
- Loại thông tin công bố: ☐ 24h ☐Yêu cầu ☐Bất thường ☑ Định kỳ
- **Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành công bố Báo cáo thường niên năm 2021 *(Đính kèm Báo cáo thường niên năm 2021).*

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào cùng ngày tại đường dẫn www.benthanhtsc.com

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Ngày 14 tháng 4 năm 2022

Người thực hiện công bố thông tin

Phó Tổng Giám đốc

Nơi nhận:
- Như trên (bằng văn bản và email);
- Đăng website công ty.

M.S.D.N: 0301164065 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THỊ MAI TRÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH (BTT)
2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Mã số thuế: 0 3 0 1 1 6 4 0 6 5

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

Tháng 4/2022

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH
NĂM 2021

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Tên tiếng Anh : BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt : BENTHANH TSC

Logo :

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301164065

Vốn điều lệ : 135.000.000.000 VNĐ (Một trăm ba mươi lăm tỷ đồng)

Địa chỉ : 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-28) 38 223 390 Fax: (84-28) 38 291 389

Email : benthanh@benthanhtsc.com

Website : www.benthanhtsc.com

Mã cổ phiếu : BTT

Những sự kiện quan trọng:

a) Quá trình hình thành và phát triển:

- Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành được thành lập ngày 21 tháng 04 năm 2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002274, tiền thân là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành, một doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Bến Thành.

- **Năm 1992**, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành được thành lập theo quyết định số 22/QĐ-UB ngày 29/09/1992 trên cơ sở sáp nhập 3 đơn vị thương nghiệp quốc doanh: Công ty Thương nghiệp tổng hợp Quận 1, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Bến Thành, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Dân Sinh.

- **Năm 1997**, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành trở thành đơn vị thành viên của Tổng Công ty Bến Thành theo quyết định số 7448/QĐ-UB-KT ngày 26/12/1997 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Ngày 16 tháng 12 năm 2003**, Uỷ ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 5435/QĐ-UB chuyển Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành thành Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành hạch toán kinh tế độc lập.

- **Ngày 21 tháng 4 năm 2004**, Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành chính thức đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103002274 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 21/4/2004.

- Các lĩnh vực hoạt động của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành là: Dịch vụ thương mại, Dịch vụ bất động sản, Đầu tư tài chính; trong đó dịch vụ bán lẻ tại chợ Bến Thành – chợ Dân Sinh, nhập khẩu tổng hợp các ngành hàng, xây dựng và khai thác khách sạn - văn phòng cho thuê là những lĩnh vực mũi nhọn của Công ty.

- **Năm 2007,** Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng và chính thức đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào tháng 06 năm 2007.

- ***Ngày 14/4/2010 Công ty niêm yết cổ phiếu lần đầu trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.***

b) Quá trình tăng vốn điều lệ tính từ khi cổ phần hóa:

Thời gian	Vốn điều lệ	Giá trị tăng thêm	Phương thức tăng vốn điều lệ
Mới thành lập (Ngày 21/04/2004)	25 tỷ đồng		
Lần 1 Tháng 12/2005 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2005 ngày 12/04/2005)	30 tỷ đồng	5 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu.
Lần 2 Tháng 12/2006 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2005 ngày 12/04/2005)	35 tỷ đồng	5 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu.
Lần 3 Tháng 05/2007 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2007 ngày 09/04/2007)	49 tỷ đồng	14 tỷ đồng	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu.
Lần 4 Từ 05/2007 - 12/2007 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2007 ngày 09/04/2007)	88 tỷ đồng	39 tỷ đồng	Chào bán cho các đối tượng sau: - Phát hành cho cổ đông hiện hữu: tổng giá trị phát hành là 17,15 tỷ đồng. - Phát hành cho cán bộ chủ chốt của Công ty. Tổng giá trị phát hành là 2,45 tỷ đồng. - Phát hành cho cổ đông chiến lược (Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cotecin, và Công ty CP Chứng khoán Phương Đông): Tổng giá trị phát hành là 4 tỷ đồng. - Phát hành thông qua đấu giá cạnh tranh cho các nhà đầu tư chuyên nghiệp: Tổng giá trị phát hành là 15,4 tỷ đồng.
Lần 5 Tháng 10/2012 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2012 ngày 29/03/2012)	106 tỷ đồng	18 tỷ đồng	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức chia thặng dư bằng cổ phiếu.
Lần 6 Tháng 9/2017 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2017 ngày 11/04/2017)	128,8 tỷ đồng	22,8 tỷ đồng	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức chia thặng dư bằng cổ phiếu.

Thời gian	Vốn điều lệ	Giá trị tăng thêm	Phương thức tăng vốn điều lệ
Lần 7 Tháng 12/2017 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2017 ngày 11/04/2017)	135 tỷ đồng	6,2 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP

c) Thành tích đạt được:

- Là đơn vị chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành đã luôn phát huy được thế mạnh về kinh nghiệm cũng như những lợi thế sẵn có trong quá trình hoạt động kinh doanh, phát huy tinh thần đoàn kết và lao động sáng tạo của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty.
- Ghi nhận những thành quả mà doanh nghiệp đã đạt được trong nhiều năm liền, Chủ tịch Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã tặng thưởng Huân chương Lao động Hạng Nhì (năm 2005); Hạng Nhất (năm 2010) cho tập thể CBNV của Công ty.
- Ngoài ra, đơn vị cũng nhận được rất nhiều Bằng khen, Cờ Thi đua của UBND Thành phố Hồ Chí Minh khen tặng về thành tích xuất sắc trong công tác, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc.
- Năm 2013, đơn vị được chứng nhận là 1 trong 29 doanh nghiệp niêm yết có hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư (IR) tốt nhất (theo khảo sát của Vietstock.vn).
- Năm 2019, đơn vị được chứng nhận Top 500 doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất do Báo Vietnamnet và VietNam Report phối hợp tổ chức.
- Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") đạt được 5 năm gần đây: Từ năm 2017 trở đi, Tập đoàn hướng tới việc nâng tỷ trọng doanh thu dịch vụ, giảm doanh thu thương mại nên tổng doanh thu có xu hướng giảm, nhưng lợi nhuận gộp sẽ có xu hướng tăng. Về chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt tăng trưởng từ năm 2017 đến 2019, ngoại trừ năm 2020 và 2021, cụ thể:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu hợp nhất	2017	2018	2019	2020 (*)	2021 (*)
1	Doanh thu thuần	357.384	353.862	318.920	167.191	103.253
2	Lợi nhuận trước thuế	48.623	66.106	67.204	19.632	5.912
3	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000
4	Tỷ suất LNTT/VĐL (%)	36,02	48,97	49,78	14,54	4,38
5	Nộp Ngân sách	52.084	47.525	48.419	16.591	10.693

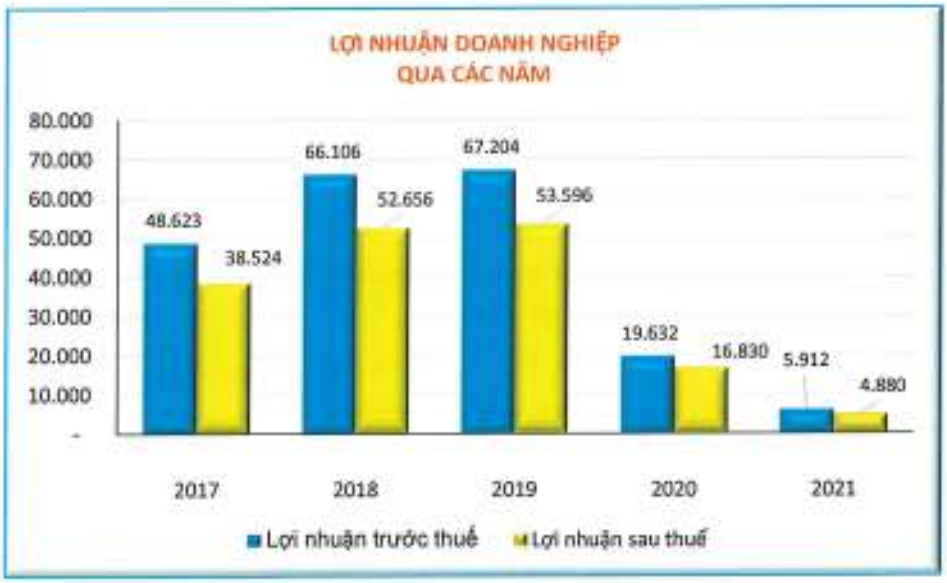
(*) Do ảnh hưởng nặng nề của Dịch Covid – 19 nên Doanh thu thuần và Lợi nhuận trước thuế hợp nhất giảm mạnh so với các năm trước.

Vốn Chủ Sở Hữu
370.000
360.000
350.000
340.000
330.000
320.000
310.000
300.000
290.000
280.000
310.765
334.093
365.714
363.957
357.958
2017
2018
2019
2020
2021

Tổng giá trị tài sản
560.000
540.000
520.000
500.000
480.000
460.000
440.000
420.000
400.000
458.489
490.749
535.644
495.066
463.013
2017
2018
2019
2020
2021

Tổng Doanh Thu Thuần TM-DV
400.000
350.000
300.000
250.000
200.000
150.000
100.000
50.000
-
357.384
353.862
318.920
167.191
103.253
2017
2018
2019
2020
2021

Thuế và Các Khoản Phải Nộp
60.000
50.000
40.000
30.000
20.000
10.000
-
52.084
47.525
48.419
16.591
10.693
2017
2018
2019
2020
2021


LỢI NHUẬN DOANH NGHIỆP QUA CÁC NĂM
80.000
70.000
60.000
50.000
40.000
30.000
20.000
10.000
-
48.623
38.524
66.106
52.656
67.204
53.596
19.632
16.830
5.912
4.880
2017
2018
2019
2020
2021
Lợi nhuận trước thuế
Lợi nhuận sau thuế

MỘT SỐ THÀNH TÍCH TIÊU BIỂU CỦA DOANH NGHIỆP

	HÌNH THỨC KHEN THƯỞNG	Đối tượng được khen thưởng
A	**HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG**	
-	Hạng Nhất	Tập thể CBNV (năm 2010)
-	Hạng Nhì	Tập thể CBNV (năm 2005)
-	4 Hạng Ba	Cá nhân
B	**BẰNG KHEN CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**	
-	2 Bằng Khen	Tập thể CBNV (năm 2002) Tập thể CBNV (năm 2007)
-	13 Bằng Khen	Cá nhân CBNV
C	**KHEN THƯỞNG CỦA THÀNH ỦY VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	
-	27 Bằng Khen và Cờ Thi đua	Tập thể CBNV
-	27 Bằng Khen	Tập thể đơn vị trực thuộc
-	178 Bằng Khen	Cá nhân CBNV
D	**CHỨNG NHẬN – KHEN THƯỞNG KHÁC**	
-	Chứng nhận sản phẩm, dịch vụ tiêu biểu TPHCM năm 2019 – sản phẩm chuỗi quầy hàng bán lẻ tại Chợ truyền thống do Hiệp hội doanh nghiệp TPHCM công nhận	Công ty
-	Top 500 doanh nghiệp tư nhân có lợi nhuận tốt nhất do Báo Vietnamnet và VietNam Report phối hợp tổ chức	Công ty

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh chủ yếu:

a) Ngành nghề kinh doanh:

- ***Kinh doanh thương mại:*** Vải sợi, hàng may mặc, hàng lưu niệm; Hàng điện lạnh - điện gia dụng; thiết bị nâng, dụng cụ phụ tùng...
- ***Kinh doanh dịch vụ:*** Cho thuê văn phòng, mặt bằng bán lẻ, khách sạn…
- ***Đầu tư tài chính:*** Đầu tư tài chính vào các ngành có liên quan đến hoạt động của Công ty; Hợp tác đầu tư trong các lĩnh vực du lịch, khách sạn, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê, cơ sở giáo dục...

b) Địa bàn kinh doanh:

- ***Trung tâm Bến Thành Đông, Trung tâm Bến Thành Tây:***

  - Chợ Bến Thành là một địa điểm mang nét văn hóa chợ đặc trưng của thành phố lớn phía Nam, là điểm đến không thể thiếu trong các chuyến tham quan du lịch, thu hút rất nhiều du khách từ khắp nơi trên thế giới đến tham quan mua sắm. Đây là một lợi thế rất lớn và riêng có của Ben Thanh TSC.

  - Trung tâm Bến Thành Đông có các gian hàng tập trung tại khu vực hành lang từ cửa Đông sang cửa Nam chợ Bến Thành. Trung tâm Bến Thành Tây tọa lạc tại khu vực hành lang, trải dài từ cửa Tây sang cửa Nam Chợ Bến Thành.
  - Trung tâm Bến Thành Đông và Trung tâm Bến Thành Tây kinh doanh nhiều chủng loại sản phẩm, phần nào đáp ứng được nhu cầu của khách hàng, và đặc biệt là du khách đến mua sắm tại chợ Bến Thành.
  - Các nhóm hàng kinh doanh chính của Công ty tại Trung tâm Bến Thành Đông và Trung tâm Bến Thành Tây là: Vải, Quần áo may sẵn - Hàng lưu niệm, Quà tặng - Hàng sơn mài, thủ công mỹ nghệ - Va ly, túi xách, ví da...

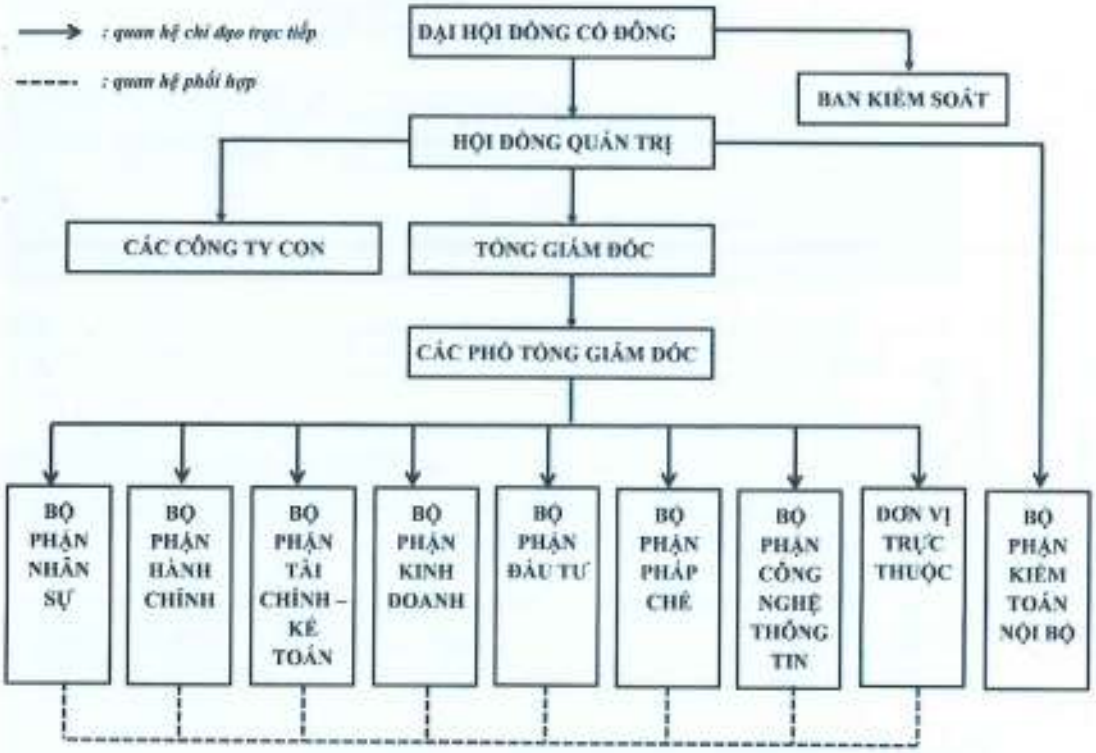
- ***Trung tâm Dân Sinh:***

  - Chợ Dân Sinh là khu chợ nổi tiếng từ lâu đời ở Thành phố Hồ Chí Minh, hoạt động kinh doanh diễn ra thường xuyên và tấp nập. Chợ Dân Sinh chuyên kinh doanh các loại sản phẩm phục vụ sản xuất, công nghiệp, hàng điện tử, gia dụng…
  - Khách hàng của Trung tâm Dân Sinh chủ yếu là các doanh nghiệp, xí nghiệp, cơ sở sản xuất, công nhân, thợ… Trung tâm Dân Sinh chuyên kinh doanh sỉ và lẻ các ngành, nhóm hàng như sau: thiết bị công nghiệp và gia dụng, phục vụ cho sản xuất

và tiêu dùng; thiết bị điện gia dụng; thiết bị bảo hành bảo trì ô tô - mô tô; thiết bị điện; công cụ cầm tay bằng điện; máy bơm nước; xe nâng, xe đẩy, thiết bị nâng chuyển; và thiết bị công nghiệp khác.

3. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

a) Mô hình quản trị:



Cơ cấu bộ máy nhân sự tại thời điểm 31/12/2021

- Hội đồng quản trị : 06 người
- Ban kiểm soát : 03 người
- Ban Tổng Giám đốc : 04 người
- Các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ : 38 người
  - *Ban Kiểm toán nội bộ : 01 người*
  - *Ban pháp chế : 02 người*
  - *Bộ phận Nhân sự : 04 người*
  - *Bộ phận Hành chính : 13 người*
  - *Bộ phận Tài chính - Kế toán : 07 người*
  - *Bộ phận Kinh doanh : 04 người*
  - *Bộ phận Đầu tư : 04 người*
- Các đơn vị trực thuộc : 102 người

b) Công ty con, Công ty liên kết, Công ty có vốn góp lớn:

- **Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny:**

  2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM

  Là công ty con với vốn điều lệ hoạt động là 20 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu của công ty là 100%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny là dịch vụ cho thuê bất động sản.

- **Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng:**

  09 Lê Lợi, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

  Cùng hợp tác đầu tư với các đối tác khai thác kinh doanh Trung tâm thương mại vui chơi giải trí Lam Sơn Square với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 16.000m^2; Vốn điều lệ 132 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 46,21%.

- **Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước:**

  21 Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.

  Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ khách sạn - Nhà hàng - Khu nghỉ dưỡng - Hội nghị - Tiệc cưới. Vốn điều lệ 184,875 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 17,28%.

- **Công ty CP Bến Thành - Mũi Né:**

  Khu phố 14, Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.

  Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ khách sạn - Nhà hàng - Khu nghỉ dưỡng - Hội nghị - Tiệc cưới. Vốn điều lệ 142,16 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 10,48%.

- **Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành**

  Lô II.11 đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân, TP. HCM.

  Hoạt động chính là dịch vụ nhà hàng, hội nghị, tiệc cưới. Vốn điều lệ đăng ký là 68 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 20% tương ứng 13,6 tỷ đồng và tính đến 31/12/2021 Công ty đã góp được 3,4 tỷ đồng. Tuy nhiên, vào tháng 11/2021 Công ty CP DV Vĩnh Lộc - Bến Thành thông báo về việc góp vốn đợt 2 nhưng HĐQT Công ty CP TMDV Bến Thành đã ra quyết định không tham gia góp vốn đợt 2 và các đợt tiếp theo dẫn đến tỷ lệ góp vốn thực tế tại 31/12/2021 là 15,34%. Hiện tại Công ty Vĩnh Lộc - Bến Thành đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa đi vào hoạt động kinh doanh.

4. Định hướng phát triển từ năm 2020 đến 2025:

a) Mục tiêu tổng quát của Công ty:

- Tầm nhìn: Xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp phát triển bền vững với thương hiệu mạnh trên lĩnh vực thương mại và dịch vụ.
- Sứ mạng:
  - Tối đa hóa lợi nhuận tạo ra giá trị cho các nhà đầu tư;
  - Cung cấp cho khách hàng những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất;
  - Nâng cao chất lượng cuộc sống của người lao động.

- Các mục tiêu ngắn hạn:
  - Phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông giao.
  - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế bình quân trên vốn chủ sở hữu: Tối thiểu 5%.
  - Tỷ lệ cổ tức hằng năm bình quân tối thiểu từ 7%.

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Mục tiêu chiến lược hoạt động kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2020-2025 là đầu tư mở rộng, phát triển mạng lưới dựa trên cơ sở phát huy thế mạnh về lợi thế vị trí địa lý và năng lực tài chính của Công ty.

Bên cạnh việc duy trì và tiếp tục phát triển loại hình kinh doanh thương mại, Công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực để tiếp tục đầu tư phát triển bất động sản cho thuê như: tòa nhà văn phòng, cửa hàng kinh doanh, khách sạn, hợp tác đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm tiệc cưới, hội nghị, nhà xưởng khu công nghiệp, v.v… đáp ứng các nhu cầu của thị trường, từng bước nâng cao tỷ trọng doanh thu dịch vụ trong cơ cấu doanh thu thương mại – dịch vụ. Cụ thể như sau:

Lĩnh vực thương mại:

Được đánh giá là thế mạnh của Công ty do vị trí kinh doanh ở trung tâm thành phố, tập trung vào các ngành chính như: quần áo may sẵn, hàng thủ công mỹ nghệ, công cụ, dụng cụ… Trong đó:

- *Đối với hoạt động kinh doanh bán lẻ:*
  - Xác định lĩnh vực hoạt động bán lẻ là loại hình kinh doanh chủ lực tại các Chợ truyền thống của Công ty, tiếp tục phát huy những lợi thế và giữ vững được mức độ tăng trưởng trong những năm tới trê n cơ sở: tăng cường công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu; tổ chức nghiên cứu, ứng dụng thiết kế trang trí, trưng bày hàng hóa tiên tiến, hiện đại; ứng dụng công nghệ trong việc quản lý bán hàng, thanh toán điện tử đáp ứng nhu cầu kinh doanh tại khu vực trung tâm.
  - Phấn đấu đến năm 2025, các Trung tâm Bến Thành Đông, Bến Thành Tây và Trung Tâm Dân Sinh đạt thương hiệu mạnh về tổ chức hoạt động kinh doanh trong các Chợ truyền thống của thành phố theo hướng văn minh, hiện đại, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng.
- *Đối với hoạt động kinh doanh bán buôn:*
  - Đối với hoạt động bán buôn do tỷ suất lợi nhuận thấp nhưng rủi ro cao từ hàng tồn kho, công nợ, biến động thị trường nên chủ trương của Công ty chỉ duy trì hoạt động với các đối tác cũ uy tín lâu năm.

Dịch vụ bất động sản:

- Đây là lĩnh vực mà Công ty tập trung mọi nguồn lực để đầu tư phát triển trong thời gian qua. Định hướng trong thời gian 2020-2025, để đón đầu dự án Metro được dự kiến đưa vào khai thác thương mại cuối năm 2023 do ảnh hưởng từ dịch Covid-19, Công ty dự định nhận chuyển nhượng phần diện tích của những hộ dân sử dụng chung diện tích tại các khu đất này, nhằm gia tăng tài sản, mở rộng diện tích cho thuê. Khi đó, việc khai thác kinh doanh sẽ thuận tiện và hiệu quả hơn.
- Phấn đấu đến năm 2025, Công ty sẽ có ít nhất 12 cao ốc văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại. Trong giai đoạn 2020-2025, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư, nâng cấp cơ

sở vật chất hiện như: Thực hiện dự án 152-154 Võ Văn Kiệt với tổng mức đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ bản 66 tỷ đồng (diện tích sàn xây dựng 5.000m^2), dự án Khách sạn 220-226 Lê Thánh Tôn với mức đầu tư hơn 126 tỷ đồng, quy mô khoảng 73 phòng (tương ứng khoảng 3.400 m^2 sàn XD) để cho thuê, nâng số phòng khách sạn lên 334 phòng, từng bước khẳng định là doanh nghiệp có thương hiệu mạnh về cung cấp các sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao.

c) Mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

- Tuân thủ các quy định bảo vệ môi trường, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường trong hoạt động kinh doanh cũng như trong đầu tư xây dựng.
- Về thương mại: tạo được uy tín, thương hiệu đối với khách hàng trong nước cũng như ngoài nước, tạo được hình ảnh thân thiện, yên tâm khi mua sắm tại các điểm bán hàng của Công ty; Về dịch vụ: tăng hiệu quả sử dụng đất, cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp, tạo cơ sở hạ tầng tốt góp phần làm tăng thu hút đầu tư phát triển đất nước.
- Duy trì tốc độ tăng trưởng, đóng góp ngân sách Nhà nước, quan tâm công tác xã hội, tích cực hỗ trợ các địa phương, Thành phố tổ chức hoạt động chăm lo đối tượng chính sách, nghèo, bị thiên tai…

5. Các rủi ro:

- Mục tiêu của hoạt động Quản lý rủi ro (QLRR) tại doanh nghiệp nhằm phòng ngừa, giảm thiểu những rủi ro, thiệt hại có thể xảy ra để góp phần duy trì hoạt động kinh doanh theo phương châm ổn định, an toàn, hiệu quả; góp phần bảo vệ tài sản của doanh nghiệp.
- Hoạt động QLRR được thực hiện thống nhất từ Ban Lãnh đạo đến từng bộ phận chức năng theo một nguyên tắc chung nhằm chủ động phát hiện, đánh giá và kiểm soát tác động của các loại rủi ro đối với hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

❖ ***Quản lý tài sản - vốn***

- Mọi rủi ro về tài sản được đảm bảo trên cơ sở chấp hành đầy đủ chế độ quản lý, sử dụng vốn, tài sản theo qui định của pháp luật và điều lệ Công ty. Định kỳ vào đầu quý 4 của năm trước năm kế hoạch, Công ty lập kế hoạch và thực hiện mua bảo hiểm cho các danh mục tài sản hiện có. Lập hội đồng để trích lập dự phòng tổn thất như: giảm giá hàng tồn kho, phải thu khó đòi, giảm giá các khoản đầu tư tài chính và các khoản dự phòng khác theo qui định.

❖ ***Quản lý rủi ro tài chính***

- Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

  - ***Rủi ro thị trường***

- Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

- Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.
- Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.
- Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

- ***Rủi ro lãi suất***

- Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.
- Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

- Độ nhạy của các khoản cho vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.
- Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi và khoản cho vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		
VND	+100	660.179.948
VND	-100	(660.179.948)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020		
VND	+200	1.730.569.798
VND	-200	(1.730.569.798)

- Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

- ***Rủi ro ngoại tệ***

- Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.
- Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

- Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

- ***Rủi ro về giá cổ phiếu***

- Các cổ phiếu chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

- ***Rủi ro tín dụng***

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

Phải thu khách hàng

- Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

- Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.
- Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

- ***Rủi ro thanh khoản***

- Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.
- Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Ngày 31/12/2021	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Phải trả người bán	5.849.300.510	-	-	**5.849.300.510**
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	410.313.357	29.271.396.441	48.376.007.024	**78.057.716.822**
Chi phí phải trả	1.985.851.986	3.459.105.646	7.493.298.335	**12.938.255.967**
Cộng	**8.245.465.853**	**32.730.502.087**	**55.869.305.359**	**96.845.273.299**
Ngày 31/12/2020	***Dưới 1 năm***	***Từ 1-5 năm***	***Trên 5 năm***	***Tổng cộng***
Phải trả người bán	16.258.740.416	-	-	**16.258.740.416**
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	663.625.026	43.840.676.000	43.803.596.000	**88.307.897.026**
Chi phí phải trả	1.391.616.378	3.579.273.088	8.313.011.956	**13.283.901.422**
Cộng	**18.313.981.820**	**47.419.949.088**	**52.116.607.956**	**117.850.538.864**

❖ ***Các rủi ro khác:***

- ***Rủi ro về đối thủ cạnh tranh***

Tập đoàn chuyên về lĩnh vực bán lẻ, chủ yếu tại các chợ truyền thống nên đối thủ cạnh tranh là các hộ kinh doanh, doanh nghiệp bán lẻ tại các sạp chợ. Tập đoàn luôn tăng cường nghiên cứu thị trường, cập nhật thông tin, phân tích, đánh giá đối thủ cạnh tranh. Luôn duy trì quan hệ với các nhà cung cấp có uy tín và sản phẩm chất lượng để đảm bảo nguồn hàng cung cấp. Kinh doanh sản phẩm gắn với hàng chất lượng tốt, có thương hiệu. Tìm kiếm nguồn hàng, sản phẩm mới, mẫu mã đẹp tham gia các kênh hội chợ nhằm hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bán lẻ và góp phần quảng bá thương hiệu Ben Thanh TSC. Tăng cường kiểm soát rủi ro: kiểm tra, giám sát hàng hoá tồn kho tránh hàng chậm luân chuyển làm kém phẩm chất, vòng quay hàng hoá tồn kho, công nợ, định mức nợ, các chi phí hoạt động toàn doanh nghiệp.

- ***Rủi ro khác***

Từ giữa tháng 3/2017, các nhà thầu Dự án Metro Bến Thành - Suối Tiên đã bắt đầu rào chắn dọc trục đường Lê Lợi và khu vực vòng xoay chợ Bến Thành để tiến hành thi công gói thầu 1a tuyến metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên). Để tiếp tục hạn chế những rủi ro có thể phát sinh trong năm 2021, doanh nghiệp đã thường xuyên cập nhật các thông tin về tiến độ thực hiện dự án xây dựng tuyến Metro khu vực Chợ Bến Thành.

Xuất hiện từ đầu năm 2020 đến nay, dịch Covid-19 diễn biến phức tạp làm nhu cầu mua sắm hàng hóa của người dân giảm, nhiều doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh và một bộ phận lao động phải nghỉ việc không lương nên nhìn chung chi tiêu của

người dân phải tiết kiệm hơn để vượt qua giai đoạn khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh. Thêm vào đó, Chợ Bến Thành hoạt động chủ yếu phục vụ khách du lịch trong và ngoài nước nhưng nay do dịch bệnh, đường bay quốc tế đóng cửa nên tình hình kinh doanh bị ảnh hưởng đáng kể, kéo theo dòng tiền của doanh nghiệp cũng bị ảnh hưởng.

Trước tình hình không có khách tham quan mua sắm, Công ty đã chủ động trong kế hoạch bảo quản hàng hóa tồn kho trong suốt thời gian thực hiện giãn cách xã hội và đóng cửa sân bay quốc tế của Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn nửa cuối năm 2021 để hàng hóa không bị mất phẩm chất và sẵn sàng mở cửa cho giai đoạn cuối năm 2021 – đầu năm 2022.

Bên cạnh đó, việc hạn chế nhập cảnh với người nước ngoài do dịch bệnh không chỉ ảnh hưởng rất lớn đến đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp mà còn ảnh hưởng đến các đối tác thuê tài sản vì vị trí các điểm kinh doanh của doanh nghiệp tập trung ở trung tâm với đối tượng phục vụ chủ yếu là các du khách.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

a) Tình hình thực hiện các chỉ tiêu kinh tế toàn hệ thống:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ Tiêu Hợp Nhất	Thực Hiện Năm 2020	Kế hoạch Năm 2021	Thực Hiện Năm 2021	So sánh (%)	
					Năm 2021/ Năm 2020	TH/KH
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Tổng Doanh thu	180.301	133.200	109.220	60,58%	82,00%
	Trong đó: Doanh thu TM – DV	167.191	70.800	103.253	61,76%	145,84%
2	Lợi nhuận trước thuế	19.632	10.000	5.912	30,11%	59,12%
3	Lợi nhuận sau thuế	16.830	8.000	4.880	29,00%	61,00%
4	Lợi nhuận sau thuế thuộc CĐ Cty Mẹ	16.609	7.600	4.661	28,06%	61,33%
5	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000		
6	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Đồng/CP)	1.105		324		

b) Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần TM-DV Bến Thành:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ Tiêu	Thực Hiện Năm 2020	Kế hoạch Năm 2021	Thực Hiện Năm 2021	So sánh (%)	
					Năm 2021/ Năm 2020	TH/KH
1	Doanh thu thuần TM - DV	123.279	104.800	68.311	55,41%	65,18%
2	Lợi nhuận trước thuế	17.290	7.000	3.229	18,68%	46,13%
3	Lợi nhuận sau thuế	14.844	5.600	2.777	18,71%	49,59%
4	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000	100,00	100,00
5	Tỷ suất LNTT/VĐL (%)	12,81%	5,19%	2,39%	18,68%	46,13%
6	Tỷ suất LNST/VĐL (%)	11,00%	4,15%	2,06%	18,71%	49,59%
7	Cổ tức (%)	7%	7%	7%		

Bảng chi tiết theo từng lĩnh lực kinh doanh:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Lĩnh vực	Thực hiện năm 2021		% so với KH năm 2021		% so với năm trước	
		Doanh thu	LNTT	Doanh thu	LNTT	Doanh thu	LNTT
I	Thương mại	26.799	(3.257)	53%	192%	36%	(179)%
II	Cho thuê BĐS	41.512	15.883	77%	95%	84%	79%
III	Tài chính	4.897	(10.262)	114%	128%	62%	108%
IV	Khác	865	865	-	-	14%	18%
	Tổng cộng	**74.073**	**3.229**	**68%**	**46%**	**54%**	**19%**

Do tác động tiêu cực từ dịch Covid nên tổng doanh thu các lĩnh vực và lợi nhuận trước thuế tại Công ty mẹ so với năm trước sụt giảm mạnh tương ứng lần lượt là giảm 46% và 81% (do trích lập dự phòng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn: Lũy kế 12 tháng năm 2021 với số tiền là 15,15 tỷ đồng). So với kế hoạch năm, hai chỉ tiêu này cũng chỉ đạt lần lượt 68% và 46%.

Tuy nhiên, bảng số liệu trên cho thấy trong năm 2021 Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh dịch vụ cho thuê tài sản trên đất mặc dù bị ảnh hưởng dịch Covid nhưng vẫn mang lại hiệu quả là 15,88 tỷ đồng.

Chi tiết các lĩnh vực hoạt động như sau:

1.1. Lĩnh vực Thương mại:

Doanh thu thương mại thực hiện năm 2021 là 26,80 tỷ đồng, đạt 53% kế hoạch, giảm 64% so với năm trước. Lợi nhuận trước thuế thực hiện 3,23 tỷ đồng, đạt 46,13% kế hoạch và giảm 81,32% so với năm trước. Cụ thể:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Lĩnh vực	Thực hiện năm 2021		% so với KH năm 2021		% so với năm trước	
		Doanh thu	LNTT	Doanh thu	LNTT	Doanh thu	LNTT
1	Trung tâm Bến Thành Đông	2.704	(2.672)	39%	86%	18%	272%
2	Trung tâm Bến Thành Tây	1.395	(2.939)	18%	84%	8%	240%
3	Trung tâm Dân Sinh	19.079	2.093	67%	51%	123%	62%
4	Cửa hàng Tân Định và Thái Bình	3.621	261	46%	33%	47%	45%
	Tổng cộng	**26.799**	**(3.257)**	**53%**	**192%**	**36%**	**(179)%**

Theo báo cáo của Sở Du lịch TP.HCM, năm 2021, khách quốc tế đến Việt Nam giảm đến 97%; khách du lịch nội địa ước đạt 15 triệu lượt khách, giảm 54,3% so với cùng kỳ năm 2019 và giảm 5,6% so với cùng kỳ năm 2020. Tổng thu từ khách du lịch năm 2021 ước đạt 63.200 tỉ đồng giảm 54,9% so với cùng kỳ năm 2019 và giảm 25,3% so với cùng kỳ năm 2020. Trong năm 2021, với tình hình dịch bệnh bùng phát mạnh mẽ bắt đầu tư cuối tháng 4 năm 2021, UBND TP.HCM ban hành Chỉ thị số 10-CT/UBND ngày 09/6/2021 của về siết chặt và tăng cường các biện pháp phòng chống dịch Covid-19 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và cũng đã liên tục ban hành các quy định thực hiện giãn cách xã hội. Từ đó đã ảnh hưởng rất nghiêm trọng đến tình hình hoạt động kinh doanh tại các chợ. Đây cũng là nguyên nhân chính dẫn đến doanh thu của Trung tâm Bến Thành Đông và Trung tâm Bến Thành tây giảm khoảng 80-90% so với cùng kỳ năm trước.

Các Trung tâm hoạt động không hiệu quả, việc duy trì kinh doanh chủ yếu để có thể tiếp tục ký được hợp đồng thê đất chợ cho chu kỳ 2022-2026, Công ty phải hỗ trợ lương khoảng 450 triệu đồng/tháng trong 6 tháng đầu năm 2021 cho hai Trung tâm và TT Bến Thành Đông và Bến Thành Tây đã thực hiện chính sách tạm hoãn hợp đồng lao động do đóng cửa ngừng kinh doanh từ tháng 7 đến cuối năm 2021 (thực hiện giãn cách do phòng chống dịch Covid-19 và chính sách công ty). Bên cạnh đó, trong 6 tháng đầu năm 2021 Trung tâm cũng chủ động thay đổi, điều chỉnh lại ngành hàng, các mặt hàng phù hợp với tiêu dung nội địa, xử lý hàng tồn kho. Cụ thể số liệu kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

Trung tâm Bến Thành Đông: Doanh thu thực hiện 2,7 tỷ đồng, đạt 39% kế hoạch, giảm 82% so với năm trước. Lợi nhuận trước thuế thực hiện lỗ 2,67 tỷ đồng, giảm lỗ 14% so với kế hoạch và tăng lỗ 172% so với năm trước.

- **Trung tâm Bến Thành Tây**: Doanh thu thực hiện 1,40 tỷ đồng, đạt 18% kế hoạch, giảm 92% so với năm trước. Lợi nhuận trước thuế thực hiện lỗ 2,94 tỷ đồng, giảm lỗ 16% so với kế hoạch và tăng lỗ 140% so năm trước.

- **Trung tâm Dân Sinh**: Trung tâm Dân Sinh tuy có bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh nhưng ít nhất trong các đơn vị. Từ đầu năm 2021 Trung tâm không còn hoạt động cho thuê quầy và chuyển sang sử dụng kỹ năng bán hàng của các cá nhân thuê trước đây và đã tuyển dụng 22 lao động cho hoạt động này. Tuy nhiên, cũng đã tạm ngừng kinh doanh từ 0 giờ ngày 23/6/2021 cho đến khi có chỉ đạo UBND Quận 1 cho phép chợ hoạt động trở lại bình thường (Chỉ thị số 10-CT/UBND ngày 09/6/2021 của UBND TP.HCM về

siết chặt và tăng cường các biện pháp phòng chống dịch Covid-19 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh) và đã mở cửa trở lại khi hết giãn cách do dịch bệnh. Cụ thể như sau: Doanh thu thực hiện 19,08 tỷ đồng, đạt 67% kế hoạch, tăng 23% so với năm trước. Lợi nhuận trước thuế thực hiện 2,09 tỷ đồng, bằng 51% kế hoạch và giảm 38% so với năm trước. Nguyên nhân doanh thu tăng nhưng lợi nhuận giảm do Trung tâm đang dần chuyển đổi thành hình thức cho thuê quầy như nêu trên nhưng việc thực hiện gần cuối năm nên chưa đủ bù đắp lỗ từ việc thực hiện giãn cách xã hội do Đại dịch.

- **Cửa hàng Tân Định và Thái Bình**: Trước tình hình dịch Covid, dự đoán Cửa hàng sẽ là đơn vị ít ảnh hưởng nhất, nhưng thực tế không phải vậy. Khi dịch bùng phát, hoạt động kinh doanh của các Doanh nghiệp bị ảnh hưởng trầm trọng, tỉ lệ thất nghiệp tăng chóng mặt thì tiêu dung đối với mọi người cũng bị giảm theo; các doanh nghiệp đóng cửa làm cửa hàng mất khách; việt kiều không về nước nên đối tượng khách mua quà về nước cũng không còn. Điều đó ảnh hưởng lớn tới kết quả kinh doanh của Cửa hàng Tân Định và Thái Bình cụ thể như sau: Doanh thu thực hiện 3,62 tỷ đồng, đạt 46% kế hoạch, giảm 53% so với năm trước. Lợi nhuận trước thuế thực hiện 0,26 tỷ đồng, bằng 33% kế hoạch và giảm 55% so với năm trước. Nguyên nhân doanh thu và lợi nhuận giảm do ảnh hưởng từ Đại dịch, sức cầu tiêu dùng nội địa giảm.

1.2. Lĩnh vực cho thuê tài sản gắn liền với đất:

Khó khăn: Do tình hình Dịch Covid-19 bùng phát lần thứ 4, bắt đầu từ cuối tháng 4/2021, và UBND Thành phố HCM cũng đã thực hiện nhiều đợt giãn cách xã hội, toàn bộ khu vực Quận 1, cửa hàng, khách sạn, nhà hàng, cửa hàng đóng cửa hàng loạt, nhiều mặt bằng treo bảng cho thuê mặt bằng. Điều này ảnh hưởng trầm trọng tới nền kinh tế Việt Nam nói chung và nền Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng, với các đối tượng chủ yếu hướng đến của các đối tác của Ben Thanh TSC là khách du lịch quốc tế nên lượng khách phục vụ của đối tác ít, hầu như không có.

Nguồn cung về mặt bằng hiện nay là rất lớn (các mặt bằng tư nhân trả nhiều do việc kinh doanh không hiệu quả và thông tin cho thuê được rao rất nhiều trên thị trường) trong khi khách hàng đủ khả năng thuê, kinh doanh là rất ít vì tài chính bị ảnh hưởng trong giai đoạn trong và sau dịch. Đồng thời, giá thị trường về cho thuê mặt bằng hiện nay giảm rất sâu và cạnh tranh nhiều so với trước khi có dịch, nhất là khu vực Quận 1 trung tâm.

Nếu trước đây, vị trí mặt bằng tại quận 1 là lợi thế, nhất là trung tâm chợ Bến Thành vì 95% là khách du lịch, thì nay, khu vực này là nơi không có khách qua lại. Vài khách hàng cầm cự giữ mặt bằng nhưng vẫn đóng cửa không kinh doanh do liên tục phải thực hiện giãn cách xã hội theo quy định.

Trước tình hình đó, tất cả các đối tác, khách hàng đã liên tục có đơn đề nghị chia sẻ, hỗ trợ giảm tiền thuê để cầm cự, mong vượt qua khó khăn và thậm chí nhiều trường hợp khách hàng xin trả mặt bằng do kinh doanh thua lỗ. Có khách hàng gửi đơn hàng tháng và việc đàm phán thương lượng gần như xuyên suốt trong hoạt động kinh doanh của mảng Dịch vụ này. Trước mỗi thông tin xấu về Covid thì đề nghị của khách lại thay đổi, vì vậy mọi quyết định và xử lý cần nhanh chóng và kịp thời. Tuy nhiên, do thực hiện giãn cách nên đã ảnh hưởng đến thủ tục trình phê duyệt giảm giá cho khách thuê, Bộ phận kinh doanh cũng đã trình HĐQT xin phê duyệt phương án giảm giá khách hàng, ngày 01/12/2021 HĐQT Công ty đã phê duyệt chủ trương giảm giá cho thuê tài sản trên

đất và Bộ phận kinh doanh cũng đã làm việc và thống nhất chính sách giảm giá cụ thể đối với từng khách hàng.

Doanh thu cho thuê bất động sản thực hiện năm 2021 là 41,51 tỷ đồng, đạt 77% kế hoạch, giảm 16% so với năm trước. Lợi nhuận trước thuế thực hiện 15,88 tỷ đồng, đạt 95% kế hoạch và giảm 21% so với năm trước.

Những điều làm được:

Đã hoàn tất xong thủ tục với cơ quan thuế về việc tiếp tục áp dụng thông tư 333/2016/ TT-BTC ban hành ngày 26/12/2016 của Bộ tài chính cho chu kỳ 5 năm tiếp theo đối với 15 khu đất Công ty đang là chủ sở hữu nhà và chủ quản lý quyền sử dụng đất (15 khu đất vẫn còn thời gian thuê đất). Việc này sẽ giảm chi phí thuê đất hàng năm cho Công ty trong chu kỳ 5 năm tới, đây là lợi thế rất lớn của các khu đất khi được áp dụng thông tư 333/2016/TT-BTC thì đơn giá thuê đất nộp ngân sách nhà nước thấp hơn khoảng 10 lần so với giá cho thuê đất hiện hành.

Công ty đang là chủ sở hữu nhà và chủ quản lý quyền sử dụng đất của 15 khu đất mà thời hạn thuê đất đến hết ngày 31/12/2020 và 01 khu đất số 200 Lê Thánh Tôn, P. Bến Thành, thời hạn thuê đất đã hết (ngày 22/10/2019). Việc gia hạn thời gian thuê đất trong thời gian qua gặp rất nhiều khó khăn và là tình trạng chung của các doanh nghiệp tại Tp. HCM. Tuy nhiên, Ngày 10/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có 16 văn bản trình Ủy ban nhân dân Thành phố về việc tiếp tục gia hạn thuê đất đối với 16 khu đất nêu trên của BenThanh TSC. Đây là cơ sở quan trọng và thuận lợi để hoàn thành thủ tục pháp lý gia hạn thời gian thuê đất cho 16 khu đất nêu trên tạo điều kiện gia tăng lợi ích khai thác tốt các tài sản trên đất của các khu đất này trong tương lai khi đàm phán ký kết hợp đồng cho thuê tài sản trên đất (gia tăng giá trị Công ty trong tương lai).

Công ty đã tái ký thành công các hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại chợ Dân Sinh và chợ Thái Bình với thời hạn thuê 05 năm và giá thuê điểm kinh doanh được áp dụng theo đơn giá quy định của Nhà nước nên sẽ thuận lợi hơn so với giá thuê thị trường. Đồng thời, Ban điều hành Công ty đã nỗ lực đàm phán để bảo vệ tối đa các quyền lợi của Công ty trong hợp đồng thuê, duy trì được các quyền sang nhượng, quyền được cho thuê lại và quyền được hợp tác kinh doanh với bên thứ ba tại địa điểm kinh doanh trong hợp đồng thuê ký với Ban quản lý chợ. Đây là một lợi thế của Công ty bởi hoạt động kinh doanh tại các chợ truyền thống là một trong những lĩnh vực chính và mang lại nguồn doanh thu lớn cho Công ty.

1.3. Lĩnh vực tài chính:

Lĩnh vực tài chính năm 2021 lỗ 10,26 tỷ đồng, phần lớn do ảnh hưởng của việc trích lập dự phòng các khoản đầu tư vào Công ty Thịnh Vượng, Công ty Bến Thành Non Nước, Công ty Bến Thành Mũi Né và các công ty liên kết khác là 15,15 tỷ đồng. Mặc dù lãi các khoản tiền gửi, cho vay của Công ty đạt 4,9 tỷ đồng, nhưng tình hình đại dịch đã ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh tại các công ty mà Ben Thanh TSC góp vốn làm việc trích lập dự phòng phát sinh khá lớn cho nên hoạt động tài chính đã bị lỗ 10,26 tỷ đồng. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Lĩnh vực	Thực hiện năm 2021		% so với KH năm 2021		% so với năm trước	
		Doanh thu	LNTT	Doanh thu	LNTT	Doanh thu	LNTT
1	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.897	4.897	114%	114%	62%	63%
2	Dự phòng Thịnh Vượng		(4.169)				59%
3	Dự phòng Non Nước		(6.965)				99%
4	Dự phòng Mũi Né		(3.902)				266%
5	Dự phòng Vĩnh Lộc - Bến Thành		(123)				7%
	Tổng cộng	**4.897**	**(10.262)**	**114%**	**128%**	**62%**	**108%**

1.4. Thu nhập khác:

Trong năm 2021 ghi nhận lợi nhuận khác 865 triệu đồng (trong đó chủ yếu từ thanh lý xe ô tô con đã qua sử dụng).

2. Tổ chức và nhân sự:

a) Danh sách Ban điều hành:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1. Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc	01/01/2021	-
2. Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Phó Tổng Giám đốc	01/01/2015	-
3. Ông Nguyễn Khắc Cường	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	01/06/2019	01/06/2021
4. Bà Đặng Thị Bảo Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	04/03/2020	-
5. Ông Trần Hải Thuận	Phó Tổng Giám đốc	04/03/2020	-
6. Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Kế toán trưởng	01/01/2021	-

❖ Ông TRẦN HỮU HOÀNG VŨ – Tổng Giám đốc

- *Giới tính* : *Nam*
- *Năm sinh* : *1972* *Nơi sinh : Bình Thuận*
- *Số CCCD* : *060072000184 cấp ngày 11/11/2020 tại Cục CS QLHC về TTXH*
- *Quốc tịch* : *Việt Nam* *Dân tộc : Kinh*
- *Địa chỉ thường trú* : *Căn hộ P6-A45.07 Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM*
- *Số điện thoại liên lạc* : *028 3822 3390*
- *Trình độ văn hóa* : *12/12*
- *Trình độ chuyên môn* : *Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kinh tế*
- *Kinh nghiệm làm việc:*
  - *Chuyên viên phòng Quản lý đô thị quận 1 - Ủy ban nhân dân Quận 1, TP. HCM.*
  - *Chuyên viên phòng đầu tư Tổng Công ty Bến Thành –TNHH MTV.*
  - *Trưởng ban Quản lý Dự án KDC Lô 3 tiểu khu B, tiểu khu C (Khu dân cư Bình Trưng Đông, Cát Lái) - Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV.*
  - *Phó Giám đốc Ban điều hành Dự án Dịch vụ Cảng và dân cư Cát Lái - Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV.*
  - *Giám đốc Bộ phận Đầu tư Phát triển Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
  - *Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Bộ phận Đầu tư Phát triển Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
  - *Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
- *Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức niêm yết : Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT*
- *Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:*
  - *Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.*
  - *Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước.*
  - *Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bến Thành – Mũi Né.*
  - *Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.*
  - *Chủ tịch Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.*
- *Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 59.267 cổ phần*
- *Số cổ phần của những người có liên quan : Không có*
- *Hành vi vi phạm pháp luật : Không*
- *Những khoản nợ đối với Công ty : Không*
- *Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không*
- *Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không*

❖ Bà NGUYỄN THỊ MAI TRÂM – Phó Tổng Giám đốc

- *Giới tính* : *Nữ*
- *Năm sinh* : *1979* *Nơi sinh : Tp. Hồ Chí Minh*
- *Số CMND* : *079179027856 cấp ngày 10/05/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH*
- *Quốc tịch* : *Việt Nam* *Dân tộc : Kinh*
- *Địa chỉ thường trú* : *61/19 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP.HCM*
- *Số điện thoại liên lạc* : *028 3822 3390*
- *Trình độ văn hóa* : *12/12*
- *Trình độ chuyên môn* : *Cử nhân luật; Thạc sĩ quản trị kinh doanh.*
- *Kinh nghiệm làm việc:*
  - *Chuyên viên pháp chế Công ty TMTH Bến Thành (nay là CTCP TM-DV Bến Thành).*
  - *Quyền Trưởng phòng Tổ chức nhân sự CTCP TM – DV Bến Thành.*
  - *Giám đốc BP. Quản trị Nhân sự CTCP TM-DV Bến Thành.*
  - *Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc BP. Quản trị nhân sự CTCP TM-DV Bến Thành.*
  - *Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
- *Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức niêm yết* : *Phó Tổng Giám đốc;*
  Thành viên HĐQT;
  Phụ trách Công bố thông tin.
- *Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:*
  - *Tổng Giám đốc Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.*
  - *Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên.*
- *Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 60.200 cổ phần*
- *Số cổ phần của những người có liên quan:*

Họ và tên	*Quan hệ với người khai*	*Số cổ phần nắm giữ*
1. Nguyễn Thị Mai Thảo	*Chị ruột*	*75 cổ phần*
2. Lê Thúc Đức	*Anh rể*	*555 cổ phần*

- *Hành vi vi phạm pháp luật* : *Không*
- *Những khoản nợ đối với Công ty* : *Không*
- *Lợi ích liên quan đối với Công ty* : *Không*
- *Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty* : *Không*

❖ Ông NGUYỄN KHẮC CƯỜNG – Nguyên Phó Tổng Giám đốc

- *Giới tính* : *Nam*
- *Năm sinh* : *1966* *Nơi sinh : TP.HCM*
- *Số CMND* : *022150245 cấp ngày 14/6/2014 tại CA TP.HCM*
- *Quốc tịch* : *Việt Nam* *Dân tộc : Kinh*
- *Địa chỉ thường trú* : *174/25/10 Nguyễn Thiện Thuật, P.3, Q.3, TP.HCM*
- *Số điện thoại liên lạc* : *028 3822 3390*
- *Trình độ văn hóa* : *12/12*
- *Trình độ chuyên môn* : *Cử nhân kinh tế ngành kế toán.*
- *Kinh nghiệm làm việc:*
  - *Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
  - *Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
  - *Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
  - *Giám đốc Bộ phận Tài chính - Kế toán kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
  - *Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
- *Chức vụ công tác tại Tổ chức niêm yết đến ngày 31/05/2021 (*)* : *Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Bộ phận Tài chính - Kế toán*

(*) Theo Quyết định số 15/QĐ-HĐQT ngày 27/05/2021 về việc chấm dứt hợp đồng lao động đã công bố.

- *Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác đến ngày 31/05/2021:*
  - *Kiểm soát viên Công ty cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.*
  - *Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.*
- *Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 10.215 cổ phần*
- *Số cổ phần của những người có liên quan : Không có*
- *Hành vi vi phạm pháp luật : Không*
- *Những khoản nợ đối với Công ty : Không*
- *Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không*
- *Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không*

❖ Ông TRẦN HẢI THUẬN – Phó Tổng Giám đốc

- *Giới tính : Nam*
- *Năm sinh : 1971 Nơi sinh: Tỉnh Hải Hưng*
- *Số CCCD : 030071006762, ngày cấp: 17/08/2021, tại Cục CS QLHC về TTXH*
- *Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc : Kinh*
- *Địa chỉ thường trú : 180A (tầng 2) Lê Văn Sỹ, phường 10, quận Phú Nhuận, Tp. HCM*
- *Số điện thoại liên lạc : 028 3822 3390*
- *Trình độ văn hóa : 12/12*
- *Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng*
- *Kinh nghiệm làm việc:*
  - *Trưởng phòng đầu tư quản lý dự án Công ty Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.*
  - *Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.*
  - *Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng cơ khí Tân Bình Tanimex.*
  - *Giám đốc dự án Công ty CP Tư vấn xây dựng Đầu tư công nghệ Bình Minh (Biteccont).*
  - *Phó Giám đốc Công ty CP IBC Bách Minh.*
  - *Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
  - *Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
- *Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức niêm yết : Phó Tổng Giám đốc*
  Kiêm Giám đốc Bộ phận Đầu tư
- *Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:*
  - *Thành viên HĐTV – Giám đốc Công ty TNHH Nông trại Bách Minh*
  - *Giám đốc Công ty TNHH Bến Thành – Hiếu Uyên*
- *Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 0 cổ phần*
- *Số cổ phần của những người có liên quan : Không có*
- *Hành vi vi phạm pháp luật : Không*
- *Những khoản nợ đối với Công ty : Không*
- *Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không*
- *Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không*

❖ Bà ĐẶNG THỊ BẢO NGỌC – Phó Tổng Giám đốc

- *Giới tính* : *Nữ*
- *Năm sinh* : *1983* *Nơi sinh : TP. Hồ Chí Minh*
- *Số CCCD* : *079183018682 cấp ngày 25/04/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH*
- *Quốc tịch* : *Việt Nam* *Dân tộc : Kinh*
- *Địa chỉ thường trú* : *138 Bis Lê Lai, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM*
- *Số điện thoại liên lạc* : *028 3822 3390*
- *Trình độ văn hóa* : *12/12*
- *Trình độ chuyên môn* : *Cử nhân Tài Chính*
- *Kinh nghiệm làm việc:*
  - *Chuyên viên tài chính – kiêm Trợ lý Phó Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn (SGI).*
  - *Phó phòng Hành chính nhân sự Chi nhánh Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV (Satrafoods).*
  - *Phó Giám đốc Kinh doanh Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
  - *Giám đốc Kinh doanh Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
  - *Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
- *Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức niêm yết : Phó Tổng Giám đốc*
  Kiêm Giám đốc Bộ phận Kinh doanh
- *Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có*
- *Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 2.621 cổ phần*
- *Số cổ phần của những người có liên quan : Không có*
- *Hành vi vi phạm pháp luật : Không*
- *Những khoản nợ đối với Công ty : Không*
- *Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không*
- *Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không*

❖ Ông NGUYỄN THANH NHỰT – Kế toán trưởng

- *Giới tính* : *Nam*
- *Năm sinh* : *1979* *Nơi sinh : An Giang*
- *Số CCCD* : 089079000229 *cấp ngày 11/4/2019 tại Cục CS QLHC về TTXI*
- *Quốc tịch* : *Việt Nam* *Dân tộc : Kinh*
- *Địa chỉ thường trú* : *28/10 đường số 2, Trường Thọ, Thủ Đức, Tp.HCM*
- *Số điện thoại liên lạc* : *028 3822 3390*
- *Trình độ văn hóa* : *12/12*
- *Trình độ chuyên môn* : *Cử nhân kế toán*
- *Kinh nghiệm làm việc:*
  - *Kế toán tổng hợp CTCP Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội.*
  - *Kế toán tổng hợp Công ty cổ phần Capella – D1.*
  - *Phó Kế toán trưởng Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
  - *Kế toán trưởng Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
- *Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán.*
- *Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:*
  - *Thành viên ban kiểm soát CTCP Đầu tư Phát triển Công Nghiệp – Thương mại Củ Chi.*
  - *Thành viên ban kiểm soát CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.*
- *Số cổ phần của những người có liên quan : Không có*
- *Hành vi vi phạm pháp luật : Không*
- *Những khoản nợ đối với Công ty : Không*
- *Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không*
- *Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không*

Thay đổi trong Ban điều hành:

- Ngày 01/6/2021, Ông Nguyễn Khắc Cường thôi giữ nhiệm vụ Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế Toán.
- Ngày 01/01/2021, Ông Nguyễn Thanh Nhựt – Phụ trách Kế toán Công ty được Hội đồng quản trị phân công giữ nhiệm vụ Kế toán trưởng của Công ty.

b) Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

c) Số lượng lao động tại **31/12/2021** (Công ty mẹ): 144 lao động.

Lao động	Số lượng	Tỷ lệ
• **Phân theo giới tính**		
• Nam	42	29,17%
• Nữ	102	70,83%
• **Phân theo trình độ**		
• Đại học & trên đại học	37	25,69%
• Dưới đại học	107	74,31%

Các chính sách đối với người lao động:

- ***Chính sách phát triển nguồn nhân lực***
  - Công tác huấn luyện, đào tạo đội ngũ người lao động trong những năm qua luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm thực hiện. Tuy nhiên, trong năm 2021, do ảnh hưởng của dịch bệnh, công tác đào tạo tập trung có phần hạn chế và hình thức đào tạo được điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế.
  - Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng việc thu hút nhân tài nhằm bổ sung thêm người trẻ, giỏi vào đội ngũ lao động hiện tại, đồng thời luôn tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực bản thân, sẵn sàng bổ nhiệm những lao động trẻ có năng lực vào đội ngũ quản lý của doanh nghiệp.
  - Trong năm 2021, Công ty đã bổ nhiệm 04 lao động giữ vị trí quản lý cấp cao, cấp trung; tuyển dụng mới 30 lao động; điều động, bố trí 12 lao động tại văn phòng công ty và một số đơn vị trực thuộc.
- ***Chính sách tiền lương, tiền thưởng***
  - Ban lãnh đạo Công ty định hướng tiền lương, tiền thưởng phân phối cho người lao động phải tương xứng với chức danh và hiệu quả công việc của người lao động trong từng bộ phận, đơn vị công tác; kịp thời động viên, khen thưởng người lao động có thành tích xuất sắc.
  - Trong năm 2021, do ảnh hưởng của dịch bệnh, Ban lãnh đạo Công ty đã có sự điều chỉnh tiền lương, tiền thưởng của người lao động phù hợp với tình hình thực

tế của doanh nghiệp đồng thời vẫn đảm bảo thu nhập để người lao động ổn định cuộc sống.

- ***Các chính sách khác đối với người lao động***

  - Ký kết 100% hợp đồng lao động đối với người lao động đang làm việc; tặng quà nhân dịp Tết dương lịch, Tết nguyên đán cho toàn thể cán bộ công nhân viên, tặng quà Tết trung thu, Quốc tế thiếu nhi cho toàn thể con cán bộ công nhân viên.
  - Mua bảo hiểm tai nạn, trang bị đồng phục cho toàn thể người lao động. Thực hiện đầy đủ chế độ chính sách cho người lao động khi nghỉ việc, nghỉ hưu, nghỉ ốm đau, thai sản, kịp thời hỗ trợ người lao động có hoàn cảnh khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid – 19.
  - Doanh nghiệp thực hiện tốt thỏa ước lao động tập thể, quy chế dân chủ cơ sở. Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách bảo hiểm, lương tháng 13 cho người lao động theo đúng quy định pháp luật, doanh nghiệp luôn quan tâm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của người lao động.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn trong năm:

- Hỗ trợ vốn Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước theo HĐ số 11/2021/HĐ-BTNN ngày 24/09/2021.

- Gia hạn thời gian hỗ trợ vốn công ty Cổ Phần Đầu Tư Thịnh Vượng theo Phụ lục số 01 ngày 07/10/2021 của Hợp Đồng số 02/HĐHTV.20-BT và Phụ lục số 03 ngày 31/08/2021 của Hợp đồng số 03/HĐHTV.17-BT.

- Ngày 01/09/2021 Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước tăng vốn lên 184.875.000.000 đồng, Công ty CP TMDV Bến Thành góp vốn thêm 6.888.750.000 đồng tương ứng 17,28% vốn điều lệ.

- Tháng 11/2021 Công ty CP DV Vĩnh Lộc - Bến Thành thông báo về việc góp vốn đợt 2 nhưng HĐQT Công ty CP TMDV Bến Thành đã ra quyết định không tham gia góp vốn đợt 2 và các đợt tiếp theo dẫn đến tỷ lệ góp vốn thực tế tại 31/12/2021 là 15,34%.

b) Tình hình thực hiện các dự án lớn:

Tiếp tục thực hiện kế hoạch triển khai các dự án đầu tư. Trong năm 2021 đã thực hiện các công việc như sau:

- Dự án 152-154 Võ Văn Kiệt: Công ty đang báo cáo bổ sung pháp lý hồ sơ để UBND Thành phố có cơ sở duyệt chủ trương đầu tư dự án; giải trình cho các Sở ban ngành liên quan về khuôn viên đất dự án, trong đó có phần diện tích nhà sử dụng chung 16,42m2 và phần diện tích đất liền kề, phần diện tích đất chưa tính phân bổ khi bán hóa giá nhà theo NĐ61 (nay là NĐ99). Hiện do chưa có quy định cụ thể hướng dẫn sử dụng về phần nhà, đất nêu trên nên các Sở ban ngành chưa có cơ sở đề xuất giải quyết cho Công ty theo thẩm quyền. Trong năm, Công ty đã có văn bản gửi Tổ công tác về đầu tư và Tổ tháo gỡ khó khăn vướng mắc (là hai tổ giúp việc UBNDTP về công tác đầu tư) để tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trên, hiện đang chờ UBNDTP

công tác đầu tư) để tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trên, hiện đang chờ UBNDTP giải quyết.

- Dự án Khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn: Giữa tháng 06/2021, Dự án đã hoàn thành các thủ tục (thẩm duyệt PCCC; thỏa thuận đấu nối giao thông; đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường; thỏa thuận đấu nối điện, nước) và hoàn thành đủ các thành phần hồ sơ để nộp Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi. Tuy nhiên, dự án còn vướng mắc 02 văn bản thông tin quy hoạch của Sở QHKT chưa được điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 (theo yêu cầu UBNDTP) để Sở xây dựng có cơ sở thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi. Tháng 03/2021, Công ty có văn bản đề nghị Sở Quy hoạch Kiến trúc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch nêu trên và cũng đã gửi văn bản lần 2 vào tháng 12/2021. Hiện nay, Sở Quy hoạch Kiến trúc đã giao cho Trung tâm nghiên cứu Kiến trúc tổ chức thực hiện việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 nói trên.

c) Công ty con, Công ty liên kết, Công ty có vốn góp lớn:

Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny:

Vốn điều lệ 20 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty là 100%.

Doanh thu hàng hóa, dịch vụ thực hiện năm 2021 đạt 35,07 tỷ đồng, giảm 20,6% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, doanh thu cho thuê bất động sản 2,5 tỷ đồng giảm 19,2% so cùng kỳ năm trước do giảm tiền thuê, để hỗ trợ khách thuê một phần khó khăn trước ảnh hưởng của dịch Covid-19; doanh thu thương mại 32,6 đồng giảm 20,7% so cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2021 đạt 1,93 tỷ đồng, giảm 15,3% so với cùng kỳ năm trước, do lợi nhuận từ hoạt động bán buôn và dịch vụ cho thuê bất động sản đều giảm trước ảnh hưởng của dịch Covid-19.

Công ty Bến Thành Sun Ny có tham gia góp vốn với tỷ lệ 75% vào Công ty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên, vốn điều lệ 20 tỷ đồng để thực hiện dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 3. Trong năm 2021, do ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19 bùng phát trở lại lần thứ 4 tại TP.HCM, công ty đã thực hiện chính sách giảm giá cho thuê. Doanh thu hàng hóa, dịch vụ thực hiện năm 2021 đạt 2,08 tỷ đồng tăng 54,3% so với cùng kỳ năm trước và lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2021 đạt 1,03 tỷ đồng tăng 12,97% so với cùng kỳ năm trước do năm 2020 dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê bắt đầu đi vào khai thác kinh doanh từ 15/7/2020.

Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng:

Vốn điều lệ 132 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 46,21%.

Doanh thu thuần thực hiện năm 2021 đạt 5,18 tỷ đồng, tăng 1,7% so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2021 lỗ 9,02 tỷ đồng, cùng năm trước lỗ 15 tỷ đồng. Công ty Bến Thành TSC đã lập dự phòng theo quy định.

Công ty Bến Thành TSC đã hoàn tất việc công bố thông tin ra công chúng từ ngày 4/12 đến ngày 25/12/2020 về chào bán cạnh tranh cổ phiếu đầu tư tại Công ty Thịnh Vượng. Kết quả đăng ký chào bán cạnh tranh cổ phần của Công ty tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng là không thành công do không có nhà đầu tư nào đăng ký tham gia.

Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước:

Vốn điều lệ 184,875 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 17,28%.

Doanh thu hoạt động thực hiện năm 2021 đạt 4,1 tỷ đồng, giảm 80,05% so với cùng kỳ năm trước. Công suất khai thác giảm mạnh, lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2021 lỗ 40,4 tỷ đồng, cùng kỳ năm trước lỗ 39,3 tỷ đồng. Công ty Bến Thành TSC đã lập dự phòng theo quy định.

Nguyên nhân doanh thu, lợi nhuận trước thuế năm 2021 giảm mạnh do dịch Covid nên tỷ lệ khai thác phòng giảm mạnh.

Tiềm năng phát triển mở rộng tại đây rất khả quan do chưa khai thác hết diện tích đất được giao. Cụ thể tổng diện tích đất là 17 ha, mới khai thác sử dụng gần 10 ha, còn chưa khai thác hơn 7 ha do dịch bệnh chưa thể triển khai theo kế hoạch.

Công ty CP Bến Thành Mũi Né:

Vốn điều lệ 142,16 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 10,48%.

Doanh thu hoạt động thực hiện năm 2021 đạt 15,89 tỷ đồng giảm 57,68% so với cùng kỳ năm trước. Công suất khai thác giảm mạnh, lợi nhuận trước thuế lỗ 32,23 tỷ, cùng kỳ năm trước có lỗ 24,89 tỷ đồng. Công ty đã lập dự phòng theo quy định.

Nguyên nhân doanh thu, lợi nhuận trước thuế năm 2021 sụt giảm mạnh do dịch Covid nên tỷ lệ khai thác phòng giảm mạnh.

Tiềm năng phát triển mở rộng khả quan, toàn khu nghỉ mát Muine Bay có tổng diện tích đất là 12,9 ha hiện vẫn còn dư địa để có thể tiếp tục đầu tư phát triển khai thác tối ưu hơn nữa cho dự án với quỹ đất còn lại chưa đầu tư khoảng 5 ha và khu đảo Hòn Lao chưa đầu tư khoảng 1,8 ha cho các giai đoạn tiếp theo.

Công Ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

Công ty được thành lập vào ngày 14/10/2019 với số vốn điều lệ đăng ký là 68 tỷ đồng, trong đó Công ty CP TMDV Bến Thành góp 20% vốn điều lệ, tương ứng 13,6 tỷ đồng, tính đến 31/12/2021 Công ty đã góp được 3,4 tỷ đồng. Tuy nhiên, vào tháng 11/2021 Công ty CP DV Vĩnh Lộc - Bến Thành thông báo về việc góp vốn đợt 2 nhưng HĐQT Công ty CP TMDV Bến Thành đã ra quyết định không tham gia góp vốn đợt 2 và các đợt tiếp theo dẫn đến tỷ lệ góp vốn thực tế tại 31/12/2021 là 15,34%. Hiện tại Công ty Vĩnh Lộc - Bến Thành đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Năm 2021, lợi nhuận sau thuế lỗ hơn 3,46 tỷ , chủ yếu là do chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Thực hiện 2021	Tỷ lệ Tăng/Giảm
1. Tổng giá trị tài sản	495.066	463.013	(6,47)%
2. Doanh thu thuần TM-DV	167.191	103.253	(38,24)%
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14.726	4.951	(66,38)%
4. Lợi nhuận khác	4.906	961	(80,41)%
5. Lợi nhuận trước thuế	19.632	5.912	(69,89)%
6. Lợi nhuận sau thuế	16.830	4.880	(71,00)%
7. Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ	16.609	4.661	(71,94)%
8. Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	56,90%	202,75%	145,85%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Thực hiện 2021	Tăng/Giảm
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Thực hiện 2021	Tăng/Giảm
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,75	5,36	2,61
+ Hệ số thanh toán nhanh	2,26	4,06	1,80
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,26	0,23	(0,03)
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,36	0,29	(0,07)
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:			
+ Vòng quay hàng tồn kho	4,96	3,38	(1,58)
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,34	0,22	(0,12)
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	0,10	0,05	(0,05)
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0,05	0,01	(0,04)
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	0,03	0,01	(0,02)
+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,09	0,05	(0,04)

Tình hình tài chính lành mạnh; cơ cấu nguồn vốn hợp lý; các lĩnh vực hoạt động kinh doanh đều được kiểm soát các rủi ro thông qua việc trích lập các quỹ dự phòng, mua bảo hiểm nhằm bảo toàn vốn.

5. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2021, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 13.500.000
- Số cổ phần đang lưu hành: 13.500.000
- Cổ phiếu quỹ: 0
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 13.500.000
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0

b) Thông tin chung về cơ cấu cổ đông:

Stt	Loại hình cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	**Trong nước**	**469**	**12.866.157**	**95,30%**
1	Nhà nước	1	5.588.157	41,39%
2	HĐQT, BTGĐ, BKS, KTT	3	122.088	0,90%
3	Cá nhân	447	7.155.482	53,00%
4	Tổ chức	18	430	0,003%
II	**Nước ngoài**	**11**	**633.843**	**4,70%**

Stt	Loại hình cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cá nhân	7	619.725	4,59%
2	Tổ chức	4	14.118	0,10%
	Tổng cộng	**473**	**13.500.000**	**100%**

- **Thông tin chi tiết về cổ đông lớn:**

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu đến 31/12/2020	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công Ty Bến Thành TNHH Một thành viên	27 Nguyễn Trung Trực, Quận 1, TP.HCM	5.588.157	41,39 %

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần.
- Giao dịch cổ phiếu quỹ thực hiện trong năm: *Không có.*

e) Chứng khoán khác:

Trong năm không có các đợt phát hành chứng khoán khác.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của doanh nghiệp:

Doanh nghiệp bên cạnh việc thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế thì việc đảm bảo cân đối hài hòa giữa lợi ích doanh nghiệp và trách nhiệm đối với cổ đông, người lao động, môi trường, cộng đồng và xã hội cũng là một trong những nhiệm vụ luôn được ưu tiên hàng đầu.

a) Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Người tiêu dùng đã có thói quen sử dụng túi nylon khi mua sắm từ lâu, để thay đổi thói quen này cần nhiều thời gian và sự vận động, tuyên truyền từ nhiều phía. Doanh nghiệp đang từng bước trong việc thực hiện các giải pháp để chung tay cùng cộng đồng vì một môi trường xanh. Trong tương lai việc xanh hóa trong sản xuất kinh doanh là tất yếu vì đó là giải pháp phát triển bền vững của doanh nghiệp.
- Đối với công ty thương mại dịch vụ thì nguyên vật liệu được tái chế sử dụng để sản xuất sản phẩm, dịch vụ là không có, doanh nghiệp sử dụng bao bì để đóng gói các sản phẩm như quần áo, sơn mài, túi xách…

Năm	Doanh thu thuần TM- DV (tr.đồng)	Bao bì đóng gói (kg)	Bao bì đóng gói trung bình (kg/trđ Doanh thu)
2020	123.279	1.203	0,0098
2021	103.253	120	0,0012

- Từ số liệu trên cho thấy, khối lượng bao bì đóng gói của năm 2021 giảm 90,02%, khối lượng bao bì đóng gói trung bình tính trên doanh thu giảm 87,76% so với năm 2020. Năm 2021, do ảnh hưởng bởi dịch bệnh, doanh thu của doanh nghiệp bị ảnh hưởng nên lượng sản phẩm tiêu thụ, bao bì đóng gói cũng giảm đi đáng kể.

b) Tiêu thụ năng lượng

Để kiểm soát và quản lý việc sử dụng năng lượng hiệu quả, Doanh nghiệp đã có những qui định và giám sát việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả tại các bộ phận trong Doanh nghiệp, các đơn vị trực thuộc. Nhờ các giải pháp đồng bộ, hiệu quả sử dụng điện, xăng, dầu, nước đã có sự cải thiện qua các năm, góp phần quan trọng trong việc giảm chi phí sản xuất kinh doanh và nâng cao trách nhiệm với cộng đồng.

Sử dụng năng lượng điện

- Tình hình sử dụng năng lượng điện (kwh) và hiệu quả sử dụng năng lượng điện (kwh/ triệu đồng doanh thu) năm 2020, 2021 như sau:

Năm	Doanh thu thuần TM- DV (tr.đồng)	Lượng điện tiêu thụ (kwh)	Lượng điện tiêu thụ trung bình (kwh/trđ Doanh thu)
2020	123.279	312.672	2,5363
2021	103.253	203.356	1,9695

- Từ số liệu trên cho thấy, lượng điện tiêu thụ của năm 2021 giảm 34,96% tương đương giảm 109.316 kwh so với năm trước. Do đó, chỉ tiêu Lượng điện tiêu thụ trung bình (kwh/trđ Doanh thu) năm 2021 thấp hơn so với năm 2020 nguyên nhân do ảnh hưởng dịch Covid nên Doanh thu năm 2021 cũng bị giảm mạnh so với năm trước.
- Các giải pháp thực hiện tiết kiệm năng lượng điện trong thời gian tới bao gồm:
  - Xây dựng ý thức tiết kiệm điện đến từng người lao động.
  - Lắp đặt, sử dụng các thiết bị hiện đại, ít tiêu hao năng lượng và không ảnh hưởng đến môi trường.
  - Tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, tắt các thiết bị sử dụng điện khi không sử dụng quá 30 phút.
  - Để điều hoà nhiệt độ không thấp hơn 26^0C, tắt điều hoà 30 phút trước khi về.
  - Thay thế hệ thống chiếu sáng bằng đèn led thay cho đèn huỳnh quang (đèn led ngoài các ưu điểm về kinh tế như tuổi thọ bóng đèn, chi phí điện năng thì còn các ưu điểm khác như thân thiện với môi trường, không sinh nhiệt cao, không thải ra môi trường các chất độc hại khi trở thành rác thải…).

Sử dụng dầu Diezen và xăng

- Tình hình sử dụng năng lượng dầu Diezen và xăng (sử dụng chủ yếu cho việc vận chuyển) và hiệu quả sử dụng năng lượng từ dầu Diezen (lít/triệu đồng doanh thu) năm 2020, 2021 như sau:

Năm	Doanh thu thuần TM- DV (tr.đồng)	Lượng dầu diezen, xăng tiêu thụ (lít)	Lượng dầu diezen, xăng tiêu thụ trung bình (lít/trđ Doanh thu)
2020	123.279	10.577	0,0858
2021	103.253	4.512	0,0437

- Trong năm 2021, doanh nghiệp sử dụng lượng dầu diezen và xăng với tỷ lệ giảm là 57,34% tương ứng giảm 6.065 lít so với năm 2020. Do đó, chỉ tiêu Lượng dầu diezen, xăng tiêu thụ trung bình (lít/trđ Doanh thu) năm 2021 thấp hơn so với năm 2020 nguyên nhân do ảnh hưởng dịch Covid nên Doanh thu năm 2021 cũng bị giảm so với năm trước.

c) Sử dụng nguồn nước hiệu quả:

- Xác định nước là yếu tố quan trọng cần quan tâm trong chuỗi hoạt động bảo vệ môi trường, nguồn nước tại Doanh nghiệp đang sử dụng sinh hoạt là nguồn nước sạch do Công ty CP Cấp nước Bến Thành cung cấp.
- Tình hình sử dụng nguồn nước và hiệu quả sử dụng nguồn nước (m^3/triệu đồng doanh thu) năm 2020, 2021 như sau:

Năm	Doanh thu thuần TM- DV (tr.đồng)	Lượng nước tiêu thụ (m^3)	Lượng nước tiêu thụ trung bình (m^3/trđ Doanh thu)
2020	123.279	3.967	0,0322
2021	103.253	2.758	0,0267

- Từ số liệu trên cho thấy trong năm 2021, Công ty sử dụng lượng nước tiêu thụ giảm 30,48%% tương ứng giảm 1.209 m^3; lượng nước tiêu thụ trung bình trên doanh thu giảm so với năm trước nguyên nhân do ảnh hưởng dịch Covid nên Doanh thu năm 2021 cũng bị giảm so với năm trước.
- Để kiểm soát việc sử dụng nguồn nước, hạn chế tối đa sự lãng phí trong việc sử dụng nước, doanh nghiệp có một số biện pháp quản lý, cụ thể như:
  - Xây dựng hệ thống cấp thoát nước chắc chắn, đảm bảo không bị rò rỉ nước, dễ kiểm soát và sữa chữa kịp thời khi có sự cố.
  - Tuyên truyền ý thức tiết kiệm nước, có theo dõi thống kê hàng tháng, nhắc nhở tắt mở, sử dụng đúng mục đích đối với toàn bộ cán bộ công nhân viên trong công ty.

d) Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: ***Không có.***

- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: ***Không có.***

e) Chính sách liên quan đến người lao động:

Con người là yếu tố cốt lõi, quyết định đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, vì vậy trong chiến lược quản trị nguồn nhân lực, các giải pháp tập trung nhằm xây dựng, phát triển đội ngũ nhân sự có trình độ, chuyên nghiệp, thân thiện. Doanh nghiệp luôn trân trọng những giá trị do người lao động tạo ra và đóng góp vào thành công chung, luôn mang đến cho người lao động một môi trường làm việc tốt, công bằng, mỗi cá nhân đều có cơ hội được làm việc, rèn luyện, đào tạo để hướng đến sự thành công và phát triển sự nghiệp.

❖ **Tổng quan về lực lượng lao động (tại Công ty mẹ)**

- Lực lượng lao động của doanh nghiệp ngày càng được trẻ hóa, năng động và bản lĩnh vững vàng là nền tảng vững chắc giúp doanh nghiệp hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh trong những năm qua và những năm tiếp theo.

Tổng số lao động theo giới tính đến 31/12/2021:

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
Nam	46	28,57%	42	29,17%
Nữ	115	71,43%	102	70,83%
Tổng số lao động	**161**	**100%**	**144**	**100%**

Tổng số lao động theo độ tuổi đến 31/12/2021:

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
Dưới 30 tuổi	41	25,47%	21	14,58%
30-50 tuổi	100	62,11%	108	75%
Trên 50 tuổi	20	12,42%	15	10,42%
Tổng số lao động	**161**	**100%**	**144**	**100%**

Tổng số lao động theo trình độ học vấn đến 31/12/2021:

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
Trung học cơ sở	17	10,56%	13	9,03%
Phổ thông trung học, trong đó:	144	89,44%	131	90,97%

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
- Cao đẳng	*23*	*14,29%*	*21*	*14,58%*
- Đại học	*40*	*24,84%*	*31*	*21,53%*
- Trên đại học	*5*	*3,11%*	*6*	*4,17%*
Tổng số lao động	**161**	**100%**	**144**	**100%**

Tổng số lao động theo hợp đồng lao động đến 31/12/2021:

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
HĐLĐ không xác định thời hạn	121	75,16%	99	68,75%
HĐLĐ xác định thời hạn	38	23,60%	45	31,25%
HĐLĐ có thời hạn dưới 12 tháng	2	1,24%	0	0%
Tổng số lao động	**161**	**100%**	**144**	**100%**

Thu nhập bình quân đối với người lao động qua các năm:

Nội dung	Năm 2020	Năm 2021
Thu nhập bình quân	10.589.480 đồng	10.642.066 đồng

❖ **Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khoẻ, an toàn và phúc lợi của người lao động:**

- **Về an toàn lao động, vệ sinh lao động:**

  - Tổng Giám đốc và lãnh đạo các đơn vị trực thuộc luôn đảm bảo nơi làm việc cho người lao động đạt yêu cầu về không gian về các điều kiện an toàn, vệ sinh lao động; Định kỳ kiểm tra an toàn lao động, vệ sinh lao động, cải thiện điều kiện làm việc, chăm sóc sức khỏe người lao động. Chương trình thực hành 5S (Sàng lọc, Sắp xếp, Sạch sẽ, Săn sóc, Sẵn sàng) luôn được Doanh nghiệp triển khai và áp dụng tại đơn vị nhằm mục đích chính là cung cấp một môi trường làm việc với tinh thần cải tiến liên tục, thuận tiện, nhanh chóng, chính xác, hiệu quả.

  - Doanh nghiệp luôn thực hiện tốt công tác phòng chống cháy nổ, bảo vệ tài sản, tiền, hàng hoá, an ninh trật tự trên toàn hệ thống với các giải pháp cụ thể, phù hợp với đặc thù của từng đơn vị. Trong nhiều năm liền, không xảy ra trường hợp mất cắp, cháy nổ.

  - Song song đó, người lao động luôn có ý thức bảo vệ an toàn lao động, bảo vệ tài sản, hàng hóa, thực hiện nghiêm túc các quy định về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh lao động tại nơi làm việc.

- Phát động không gian xanh trong văn phòng công ty với hình thức trên bàn làm việc có cây xanh để điều hoà và thanh lọc không khí mang lại một môi trường làm việc luôn trong lành, tươi mới…

- **Về thời gian làm việc, thời giờ nghỉ ngơi:**

  - Việc bố trí thời giờ làm việc, thời giờ nghỉ ngơi tùy thuộc vào điều kiện kinh doanh của từng đơn vị trực thuộc nhưng vẫn đảm bảo thực hiện theo Bộ Luật Lao động. Các chế độ phép hàng năm, ốm đau, thai sản... đều được hưởng theo quy định pháp luật và Thỏa ước lao động tập thể đã ký kết.

  - Các trường hợp nghỉ việc riêng mà vẫn hưởng nguyên lương của người lao động đã được thực hiện theo đúng Thỏa ước lao động tập thể như: người lao động kết hôn, con kết hôn, gia đình có đám.

- **Về tiền lương, tiền thưởng:**

  - Thu nhập bình quân trong năm 2021 (Công ty mẹ) của người lao động là 10,6 triệu đồng/người/tháng.

  - Ngoài tiền lương, các chế độ phụ cấp, trợ cấp, nâng bậc, nâng lương, tiền cơm trưa, tiền đồng phục, các chế độ công tác phí và các chế độ khuyến khích khác đều được Tổng Giám đốc thực hiện trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng lao động hoặc quy định trong quy chế Công ty.

  - Căn cứ vào kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty, của các đơn vị trực thuộc và mức độ hoàn thành công việc của người lao động, Tổng Giám đốc quyết định mức thưởng cho người lao động. Định hướng tiền lương, tiền thưởng phân phối cho người lao động tương xứng với chức danh và hiệu quả làm việc của người lao động trong từng bộ phận, đơn vị công tác.

- **Về chính sách tuyển dụng:**

  - Doanh nghiệp luôn coi trọng việc thu hút nhân tài nhằm bổ sung thêm người giỏi, trẻ, mạnh dạn bổ nhiệm cán bộ trẻ có năng lực, phẩm chất tham gia vào bộ máy quản lý điều hành của doanh nghiệp.

  - Doanh nghiệp luôn định hướng xây dựng đội ngũ nhân viên năng động, chuyên nghiệp nhằm tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững.

  - Tiêu chí tuyển dụng của doanh nghiệp là lựa chọn những ứng viên không chỉ đáp ứng yêu cầu về trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức mà còn phù hợp với môi trường, văn hóa doanh nghiệp.

- **Về chính sách phúc lợi:**

  - Doanh nghiệp luôn thực hiện đầy đủ các quy định của Nhà nước về chế độ, chính sách đối với người lao động. Hàng năm, Doanh nghiệp đều thực hiện trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động đầy đủ theo đúng qui định pháp luật. Ngoài các quyền lợi về khám chữa bệnh theo chế độ

Bảo hiểm y tế, Doanh nghiệp mua thêm Bảo hiểm tai nạn con người 24/24 cho toàn thể người lao động trong doanh nghiệp và tổ chức khám sức khoẻ định kỳ để người lao động an tâm công tác.

- Đồng thời doanh nghiệp cũng giải quyết đầy đủ các chế độ, chính sách về thai sản, ốm đau, thôi việc, nghỉ hưu cho người lao động theo đúng quy định. Chế độ đối với các trường hợp nghỉ dài hạn (thai sản, ốm đau…): 100% nhân viên nghỉ thai sản hoặc ốm đau được trở lại làm việc theo chế độ của Doanh nghiệp.
- Bên cạnh đó, công tác chăm lo người lao động luôn được Doanh nghiệp quan tâm thực hiện tốt như: trang bị đồng phục cho người lao động; tặng quà cho toàn thể người lao động nhân dịp Tết Nguyên đán, Tết Dương lịch, tặng thưởng cho con của người lao động có thành tích cao trong học tập; chi mừng người lao động lập gia đình; người lao động nữ sinh con,... Vì vậy, người lao động luôn an tâm công tác, tin tưởng và gắn bó với doanh nghiệp.
- Doanh nghiệp đảm bảo quyền tự do tham gia hoạt động công đoàn của người lao động và tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức Công đoàn hoạt động theo Luật công đoàn và Bộ luật Lao động.
- Ngoài ra doanh nghiệp còn tổ chức thăm hỏi, chăm lo cho người lao động kết hôn, ốm đau, thai sản; chi đám tang tứ thân phụ mẫu, vợ, chồng, con của người lao động. Tất cả các phúc lợi này đều được nêu rõ trong Thỏa ước Lao động tập thể Công ty.
- Tổng số tiền chi cho công tác bảo hiểm trong năm 2020-2021 như sau:

Nội dung	Năm 2020	Năm 2021
Bảo hiểm xã hội	2.195.720.500	1.150.953.900
Bảo hiểm y tế	376.387.500	359.518.200
Bảo hiểm thất nghiệp	125.434.000	69.391.000
Bảo hiểm tai nạn con người 24/24	59.175.405	41.868.300
Tổng cộng	**2.756.717.405**	**1.621.731.400**

Nội dung	Năm 2020	Năm 2021
Chi phí du lịch	358.379.048	-
Khám sức khỏe	132.918.750	-
Trợ cấp thôi việc	2.120.995.833	741.975.000
Tổng cộng	**2.612.293.631**	**741.975.000**

❖ **Hoạt động đào tạo người lao động**

- Số giờ đào tạo trung bình theo cấp bậc như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2020			Năm 2021		
	Quản lý	Nhân viên	Tổng Cộng	Quản lý	Nhân viên	Tổng Cộng
Tổng số giờ đào tạo	83	309	392	47	0	47
Tổng số lao động tham gia	10	39	49	1	0	1
Số giờ đào tạo trung bình	8,30	7,92	8.0	47	0	47

- Trong những năm qua, công tác đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ rất được doanh nghiệp chú trọng. Doanh nghiệp luôn tạo điều kiện tối đa về thời gian và kinh phí để người lao động tham gia các khóa đào tạo nhằm nâng cao năng lực, kỹ năng làm việc. Kết quả các chương trình đào tạo được đánh giá là khả quan thông qua chuyển biến nhận thức, ứng dụng được vào thực tiễn, góp phần xây dựng hình ảnh mới và làm gia tăng giá trị doanh nghiệp. Công tác huấn luyện, đào tạo đội ngũ người lao động phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn của doanh nghiệp

- Bên cạnh đó, toàn thể người lao động đều tích cực hưởng ứng và thực hiện tốt cuộc vận động "Học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh".

f) Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

❖ **Doanh nghiệp thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, tuân thủ pháp luật:**

- Doanh nghiệp chấp hành đúng các chủ trương, chính sách pháp luật của Nhà nước; chấp hành tốt công tác quản lý tài chính và chế độ thông tin báo cáo; thực hiện tốt việc công khai về tài chính và phân phối; thực hiện tốt Nghị quyết của Chính Phủ về những giải pháp chủ yếu tập trung kềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội.

- Doanh nghiệp chấp hành và thực hiện tốt các nghĩa vụ nộp thuế, không để tồn đọng các khoản thuế đối với Nhà nước, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về quản lý, sử dụng vốn và tài sản theo quy định của pháp luật và Công ty, trích lập đầy đủ các khoản dự phòng.

- Tổng số tiền thuế Doanh nghiệp đã nộp vào ngân sách Nhà nước năm 2020, 2021 như sau:

  - Năm 2020: 22.695.162.623 đồng.
  - Năm 2021: 10.490.710.561 đồng.

❖ **Thực hiện nghĩa vụ chi trả cổ tức:**

Đại hội đồng cổ đông được tổ chức chu đáo hàng năm, doanh nghiệp thực hiện đầy đủ các thủ tục, báo cáo cần thiết để công bố thông tin kịp thời đến cổ đông, nhà đầu tư và người lao động. Ngoài các cuộc tiếp xúc trực tiếp với cổ đông, doanh nghiệp trả

tư và người lao động. Ngoài các cuộc tiếp xúc trực tiếp với cổ đông, doanh nghiệp trả lời câu hỏi qua email, điện thoại cho cổ đông và cộng đồng đầu tư nắm rõ các vấn đề về doanh nghiệp. Doanh nghiệp thực hiện việc chi trả cổ tức qua các năm theo đúng tỷ lệ chia cổ tức được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

❖ **Hoạt động xã hội, cộng đồng:**

- Bên cạnh việc phát triển hiệu quả kinh doanh theo phương hướng nhiệm vụ đề ra, Doanh nghiệp còn quan tâm đến việc thực hiện trách nhiệm đối với cộng đồng và xã hội, và xem như là nét đẹp văn hoá của doanh nghiệp. Các hoạt động xã hội, hướng đến cộng đồng, đền ơn đáp nghĩa, phụng dưỡng Mẹ Việt Nam anh hùng… luôn được các đơn vị trực thuộc, các đoàn thể và người lao động tích cực thực hiện.

- Trong năm 2021, ước thực hiện tổng số tiền là 80 triệu đồng. Ngoài ra, vận động người lao động ủng hộ hỗ trợ y bác sĩ bệnh viện nhi đồng 1 mua vật tư y tế với tổng số tiền quyên góp được là 111,3 triệu đồng.

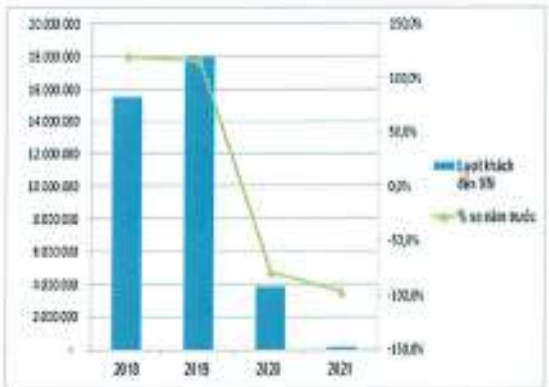
- Tổ chức giải bóng đá Tứ hùng huy động các công ty thành viên trong hệ thống Tổng Công ty Bến Thành tham gia gây quỹ ủng hộ quỹ mua vacxin Covid-19 đến báo Tuổi Trẻ với tổng số tiền 7 triệu đồng.

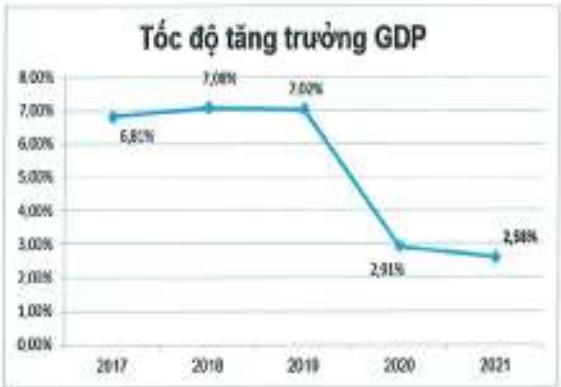
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

❖ Tình hình chung năm 2021:

- Tăng trưởng kinh tế năm 2021 ở nước ta theo chỉ tiêu của Quốc hội đề ra là 6,0%, tốc độ tăng giá tiêu dùng bình quân khoảng 4%. Theo nghị quyết, mục tiêu tổng quát của năm 2021, là tập trung thực hiện hiệu quả "mục tiêu kép" vừa phòng chống dịch bệnh, bảo vệ sức khoẻ nhân dân, vừa phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội trong trạng thái bình thường mới trên cơ sở giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn.

- Nền kinh tế tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức từ các tác động tiêu cực của tình hình thế giới do độ mở của nền kinh tế lớn và những hạn chế, bất cập nội tại; nguồn lực hạn hẹp, trong khi phải đáp ứng cùng lúc các yêu cầu về đầu tư phát triển, phòng chống dịch, bảo đảm an sinh xã hội… . Tác động của dịch bệnh, biến đổi khí hậu, thiên tai, hạn hán, xâm nhập mặn ngày càng nghiêm trọng.





- Theo Tổng cục thống kê số liệu năm 2021 so với cùng kỳ năm trước: ***Tổng sản phẩm trong nước (GDP) cả năm 2021 tăng 1,42%*** *(GDP quý 1 tăng 4,72%, quý 2 tăng 6,73%, quý 3 giảm 6,02%, quý 4 tăng 5,22%, so với cùng kỳ năm trước);* chỉ số giá tiêu dùng tăng 1,84%, đây là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016; tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng giảm 4,6% *(quý I tăng 8,5%; quý II tăng 4,4%; quý III giảm 37,5%; quý IV tăng 8,5%)*; khách quốc tế đến Việt Nam giảm đến 97%.

- Dịch covid đã tiếp tục bùng phát mạnh trở lại ở cộng đồng từ cuối tháng 4/2021 với những diễn biến phức tạp, khó lường đã đặt ra nhiều thách thức, rủi ro cho nước ta trong việc thực hiện mục tiêu kép "vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế".

- Hoạt động của Công ty gặp những thử thách nhất định: Tiền thuê đất tăng do hết chu kỳ ổn định 5 năm; lượng khách tham quan mua sắm tại khu vực trung tâm giảm mạnh từ quý II/2020 đến nay, lượng khách chủ yếu là các chuyên gia, lao động kỹ thuật nước ngoài làm việc tại các dự án ở Việt Nam do tình hình dịch bệnh diễn biến rất phức tạp nước ta chưa mở cửa du lịch quốc tế; các rào chắn, phân luồng giao thông tiếp tục gây ảnh hưởng không tốt đến hoạt động kinh doanh tại khu vực chợ Bến Thành và các điểm kinh doanh lân cận; những doanh nghiệp có vốn góp và khách hàng thuê tài sản gắn liền với đất của Công ty gặp nhiều khó khăn do dịch Covid bùng phát trở lại lần thứ 4.

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Kết quả thực hiện chỉ tiêu kinh doanh:
  - Lợi nhuận trước thuế hợp nhất thực hiện 5,91 tỷ đồng đạt 59,12% kế hoạch cả năm (giảm 69,89% so với cùng kỳ năm trước).
  - Tỷ lệ cổ tức chi trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông là tối thiểu 7%/mệnh giá, đảm bảo mức chi trả cổ tức theo chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao năm 2021.
- Những mặt làm được:
  - Đã hoàn tất xong thủ tục với cơ quan thuế về việc tiếp tục áp dụng thông tư 333/2016/ TT-BTC ban hành ngày 26/12/2016 của Bộ tài chính cho chu kỳ 5 năm tiếp theo đối với 15 khu đất Công ty đang là chủ sở hữu nhà và chủ quản lý quyền sử dụng đất (15 khu đất vẫn còn thời gian thuê đất). Việc này sẽ giảm chi phí thuê đất hàng năm cho Công ty trong chu kỳ 5 năm tới, đây là lợi thế rất lớn của các khu đất khi được áp dụng thông tư 333/2016/TT-BTC thì đơn giá thuê đất nộp ngân sách nhà nước thấp hơn khoảng 10 lần so với giá cho thuê đất hiện hành.
  - Công ty đang là chủ sở hữu nhà và chủ quản lý quyền sử dụng đất của 15 khu đất mà thời hạn thuê đất đến hết ngày 31/12/2020 và 01 khu đất số 200 Lê Thánh Tôn, P. Bến Thành, thời hạn thuê đất đã hết (ngày 22/10/2019). Việc gia hạn thời gian thuê đất trong thời gian qua gặp rất nhiều khó khăn và là tình trạng chung của các doanh nghiệp tại Tp. HCM. Tuy nhiên, Ngày 10/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có 16 văn bản trình Ủy ban nhân dân Thành phố về việc tiếp tục gia hạn thuê đất đối với 16 khu đất nêu trên của BenThanh TSC. Đây là cơ sở quan trọng

và thuận lợi để hoàn thành thủ tục pháp lý gia hạn thời gian thuê đất cho 16 khu đất nêu trên tạo điều kiện gia tăng lợi ích khai thác tốt các tài sản trên đất của các khu đất này trong tương lai khi đàm phán ký kết hợp đồng cho thuê tài sản trên đất (gia tăng giá trị Công ty trong tương lai).

- Công ty đã tái ký thành công các hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại chợ Dân Sinh và chợ Thái Bình với thời hạn thuê 05 năm và giá thuê điểm kinh doanh được áp dụng theo đơn giá quy định của Nhà nước nên sẽ thuận lợi hơn so với giá thuê thị trường. Đồng thời, Ban điều hành Công ty đã nỗ lực đàm phán để bảo vệ tối đa các quyền lợi của Công ty trong hợp đồng thuê, duy trì được các quyền sang nhượng, quyền được cho thuê lại và quyền được hợp tác kinh doanh với bên thứ ba tại địa điểm kinh doanh trong hợp đồng thuê ký với Ban quản lý chợ. Đây là một lợi thế của Công ty bởi hoạt động kinh doanh tại các chợ truyền thống là một trong những lĩnh vực chính và mang lại nguồn doanh thu lớn cho Công ty.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

- **Tài sản cố định:**

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)
Tài sản cố định hữu hình	**253.279**	**94.603**	**158.676**	**62,65**
Nhà cửa vật kiến trúc	220.514	64.403	156.111	70,79
Máy móc thiết bị	25.992	25.558	434	1,67
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5.206	3.760	1.446	27,78
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.567	882	685	43,71
Tài sản cố định vô hình	**77.042**	**470**	**76.572**	**99,39**
Phần mềm vi tính	470	470	-	0,00
Quyền sử dụng đất	76.572	-	76.572	100
Chi phí XDCB dở dang	**33.668**	-	**33.668**	**100**
Tổng cộng	**363.989**	**95.073**	**268.916**	**73,88**

- **Các khoản phải thu:**
  - **Phải thu ngắn hạn**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Phải thu khách hàng	1.406	-	362	-	2.608	-
Trả trước cho người bán	15.735	-	830	-	453	-

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Các khoản phải thu khác	2.383	-	4.033	-	3.448	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	500	-	6.000	-
Tổng các khoản phải thu	**19.524**	**-**	**5.725**	**-**	**12.509**	**-**
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-	-	-

- **Phải thu dài hạn**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Phải thu về cho vay dài hạn	18.400	-	26.400	-	10.181	-
Phải thu dài hạn khác	110	-	110	-	110	-
Tổng các khoản phải thu	**18.510**	**-**	**26.510**	**-**	**10.291**	**-**
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-	-	-

b) Tình hình nợ phải trả:

- Doanh nghiệp hiện không có các khoản nợ phải thanh toán quá hạn nào. Doanh nghiệp luôn thanh toán đúng và đầy đủ các khoản nợ của Doanh nghiệp khi đến hạn. Căn cứ báo cáo kiểm toán các năm 2019, 2020 và 2021 Doanh nghiệp đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.
- **Tổng dư nợ ngân hàng:** *Không có.*
- **Nợ ngắn hạn:**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Phải trả người bán	31.720	-	16.259	-	5.849	-
Người mua trả tiền trước	1.732	-	890	-	2.902	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.782	-	537	-	733	-
Phải trả người lao động	14.084	-	4.837	-	956	-
Chi phí phải trả	5.861	-	422	-	1.986	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	1.200	-	-	-

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Phải trả ngắn hạn khác	1.094	-	1.047	-	1.509	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.965	-	5.410	-	2.520	-
Tổng các khoản phải trả	**65.238**	-	**30.602**	-	**16.455**	-
Dự phòng phải trả	-	-	-	-	-	-

- **Nợ dài hạn:**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Chi phí phải trả dài hạn	13.862	-	12.862	-	10.952	-
Phải trả dài hạn khác	90.830	-	87.644	-	77.648	-
Doanh thu chưa thực hiện DH	-	-	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính DH	-	-	-	-	-	-
Tổng các khoản phải trả	**104.692**	-	**100.506**	-	**88.600**	-
Dự phòng phải trả	-	-	-	-	-	-

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý:

- Trong năm 2021, thực hiện tinh gọn bộ máy của các bộ phận, đơn vị trực thuộc trên cơ sở người lao động làm việc đa năng, chịu khó gắn bó với Công ty, làm việc với hiệu suất cao cùng Công ty vượt qua khó khăn; số lao động hiện tại giảm khoảng 11% so với lao động vào đầu năm; tiết kiệm đáng kể chi phí lương, giảm khoảng 31% so với năm trước.
- Thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách cho người lao động theo quy định pháp luật.
- Trong năm 2021, Công ty đã bổ nhiệm 04 lao động giữ vị trí quản lý cấp cao, cấp trung.
- Tham mưu các giải pháp về tiền lương của người lao động phù hợp với tình hình thực tế nhưng vẫn đảm bảo thu nhập ổn định cho người lao động trong mùa dịch.

4. Công tác quản trị tại doanh nghiệp:

❖ Công tác kinh doanh:

- Kịp thời nắm bắt thông tin của dịch bệnh, tích cực đề ra những biện pháp khẩn cấp đối phó nhằm hạn chế tối đa trước ảnh hưởng của dịch bệnh; tích cực đàm phán, thường xuyên trao đổi phản hồi khi thông tin nhận được từ đối tác trên tinh thần đồng hành và chia sẻ, hạn chế thấp nhất việc thanh lý hợp đồng thuê.

❖ Công tác hành chính:

- Tổ chức thực hiện công tác phòng chống dịch Covid-19 như thực hiện khai báo y tế, đo thân nhiệt người lao động hàng ngày, mua sắm các thiết bị, dung dịch phòng dịch; tuyên truyền nhanh chóng và kịp thời các thông tin khẩn về diễn biến dịch Covid-19 đến người lao động.
- Thực hiện quản lý, chăm sóc, bảo trì, mua bảo hiểm tài sản, sửa chữa tài sản, cơ sở hạ tầng tại văn phòng và các địa điểm kinh doanh của Công ty, đáp ứng kịp thời các yêu cầu phát sinh, đảm bảo về chất lượng và tiến độ thực hiện.
- Thực hành tiết kiệm trong chi tiêu mua sắm tài sản, trang thiết bị, công cụ, dụng cụ...nhằm giảm tối đa chi phí cho Công ty.

❖ Công tác khác:

- Việc gia hạn hợp đồng thuê đất đối với 16 mặt bằng của Công ty: đã được Sở Tài nguyên & Môi trường tổ chức kiểm tra hiện trạng mục đích sử dụng và đã hoàn tất các thủ tục theo quy định., Sở Tài nguyên và Môi trường đã có 16 văn bản trình Ủy ban nhân dân Thành phố về việc tiếp tục gia hạn thuê đất đối với 16 khu đất nêu trên của BenThanh TSC
- Hoàn tất việc sửa đổi Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị, Quy chế tổ chức hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động Ban Kiểm soát.
- Làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước để xác định đơn giá thuê đất cho các mặt bằng thuộc quyền sử dụng của Công ty, trong đó có một số mặt bằng được tiếp tục áp dụng đơn giá theo TT 333/2017/TT-BTC.
- Tiếp tục thực hiện giải trình quá trình cổ phần hóa trong thủ tục xin chủ trương đầu tư tại dự án 152-154 Võ Văn Kiệt.

5. Kế hoạch phát triển:

❖ Dự báo tình hình:

- Tăng trưởng kinh tế năm 2022 ở nước ta theo chỉ tiêu của Quốc hội đề ra là 6,0%-6,5%, tốc độ tăng giá tiêu dùng bình quân khoảng 4%. Theo nghị quyết, mục tiêu tổng quát của năm 2022, là tập trung thực hiện hiệu quả "mục tiêu kép" vừa phòng chống dịch bệnh, bảo vệ sức khoẻ nhân dân, vừa phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội trong trạng thái bình thường mới trên cơ sở giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn.
- Nền kinh tế tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức từ các tác động tiêu cực của tình hình thế giới do độ mở của nền kinh tế lớn và những hạn chế, bất cập nội tại; nguồn lực hạn hẹp, trong khi phải đáp ứng cùng lúc các yêu cầu về đầu tư phát triển, phòng chống dịch, bảo đảm an sinh xã hội… Tác động của dịch bệnh, biến đổi khí hậu, thiên tai, hạn hán, xâm nhập mặn ngày càng nghiêm trọng. Do đó, quá trình phục hồi kinh tế năm 2022 sẽ gặp không ít thách thức, nhiều điểm nghẽn, nút thắt cần được giải quyết. Việt Nam tiếp tục đối diện với sự gia tăng áp lực lạm phát, trần nợ công và nợ

xấu ngân hàng, những hạn chế về khả năng đáp ứng nhân lực, trang thiết bị, hạ tầng của hệ thống y tế cơ sở, trong khi số lượng người cần được hỗ trợ y tế, an sinh xã hội là rất lớn. Việc phục hồi sản xuất, kinh doanh có thể bị cản trở bởi khó khăn về tài chính và thị trường tiêu thụ. Tỷ lệ tín dụng so với GDP vẫn ở mức cao, vốn trung, dài hạn của nền kinh tế chủ yếu vẫn dựa vào hệ thống ngân hàng.

- Hoạt động của Công ty Bến Thành Non Nước, Bến Thành Mũi Né, Thịnh Vượng tiếp tục gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh làm ảnh hưởng đến dòng thu nhập của Công ty.

❖ **Mục tiêu**

- Trước diễn biến còn phức tạp của Đại dịch Covid trong năm 2022, Công ty sẽ tiếp tục duy trì ổn định hoạt động kinh doanh, nuôi dưỡng các nguồn lực, tập trung các giải pháp điều hành nhằm phấn đấu thực hiện được các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 trình Đại hội đồng cổ đông:

  - Tổng doanh thu hợp nhất : 129,56 tỷ đồng.
  - Trong đó, doanh thu thuần thương mại dịch vụ : 125,0 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận hợp nhất trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính : 21,3 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận trước thuế hợp nhất : 10,5 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế hợp nhất : 8,4 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty mẹ : 8,2 tỷ đồng.
  - Cổ tức : 7%/mệnh giá

  Ngoài ra, kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định việc điều chỉnh kế hoạch kinh doanh và tỷ lệ cổ tức năm 2022 trong trường hợp có sự thay đổi ảnh hưởng lớn từ dịch bệnh hoặc thị trường có sự thay đổi trọng yếu tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Tìm kiếm khai thác nguồn hàng mới cho khách hàng nội địa phù hợp với đối tượng khách hàng trong trạng thái bình thường mới.
- Đẩy nhanh tiến độ khởi công, xây dựng các dự án.
- Đảm bảo tình hình tài chính toàn Công ty an toàn, hiệu quả.
- Duy trì ổn định việc làm, đảm bảo thu nhập, đời sống của người lao động.

❖ **Giải pháp:**

- **Hoạt động kinh doanh:**
  - Đối với hoạt động cho thuê tài sản gắn liền với đất: Đảm bảo tỷ lệ lấp đầy của mặt bằng hiện đang còn trống; phấn đấu thực hiện kế hoạch doanh thu năm 2022.
  - Với hoạt động bán lẻ tại trung tâm: tìm kiếm nguồn hàng mới cho khách hàng nội địa; xây dựng lại hệ thống quản lý bán lẻ tại Trung tâm Bến Thành.

- Công tác quan hệ công chúng, Marketing để quảng bá thương hiệu, sản phẩm Công ty: Xây dựng bộ nguyên tắc ứng xử dành cho nhân viên bán hàng; xây dựng bộ nguyên tắc sắp xếp hàng hóa tại Trung tâm chợ Bến Thành.

- **Thực hiện các dự án đầu tư:**

  - Dự án Khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn: Dự kiến có văn bản thẩm định báo cáo Nghiên cứu khả thi trong năm 2022: Sở Quy hoạch - Kiến trúc hoàn tất thủ tục điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 vào quý III/2022; Sở Xây dựng có văn bản thẩm định báo cáo Nghiên cứu khả thi vào quý IV/2022.

  - Dự án 152-154 Võ Văn Kiệt: Dự kiến có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND Thành phố (chấp thuận bán phần diện tích nhà sử dụng chung 16,42m2 và giao thuê phần diện tích đất liền kề, phần diện tích đất chưa tính phân bổ khi bán hóa giá nhà theo NĐ61 (nay là NĐ99) trong năm 2022.

- **Tài chính:**

  - Chú trọng công tác quản trị rủi ro, kiểm soát tồn kho, công nợ trong toàn Công ty.

  - Tìm kiếm nguồn tiền tài trợ để đảm bảo dòng tiền cho hoạt động đầu tư của Công ty. Theo kế hoạch các khoản đầu tư sắp tới dự kiến là 136 tỷ đồng. Chi tiết như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Diễn giải	Số tiền	Ghi chú
1	Dự án 220-226 Lê Thánh Tôn, Q.1	**126.000**	Dự kiến vay 50%, vốn đối ứng đi vay 60 tỷ đồng
2	Mua thêm cổ phần Cty BT-Non Nước	**6.890**	Phát hành thêm CP cho cổ đông (đợt 2 của phương án đã duyệt)
3	Mua thêm cổ phần Cty BT-Mũi Né	**3.200**	Phát hành thêm CP cho cổ đông
	Cộng	**136.090**	

Để đảm bảo nhu cầu vốn đầu tư 136 tỷ đồng cho thời gian tới, Công ty có kế hoạch vay ngân hàng để thực hiện dự án 60 tỷ đồng, số còn lại 76 tỷ đồng dự kiến được tài trợ từ phần lợi nhuận chưa phân phối còn lại 51 tỷ đồng (Theo tờ trình dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2021) và dòng khấu hao, lợi nhuận kinh doanh TM-DV của năm 2022-2023.

  - Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ tốt hơn cho công tác quản trị cho Doanh nghiệp.

  - Tiếp tục Tiếp tục cân đối dòng tiền, cơ cấu hợp lý các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn phù hợp vừa đáp ứng nhu cầu kinh doanh vừa đem lại hiệu quả cao hơn cho Doanh nghiệp.

  - Thường xuyên thực hiện công tác dự báo về kinh tế vĩ mô, những thay đổi về chính sách để tận dụng các ưu đãi và hạn chế tối đa những rủi ro thiệt hại cho Công ty.

- **Công nghệ thông tin:**
  - Triển khai giải pháp chuyển đổi số hệ thống quản lý bán hàng tại các Trung tâm bán lẻ;
  - Nghiên cứu giải pháp kênh bán hàng qua mạng Internet;
  - Nghiên cứu, triển khai giải pháp chuyển đổi số trong quản lý vận hành Công ty (E - Offices).
- **Nguồn nhân lực:**
  - Sửa đổi, bổ sung Nội quy lao động phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.
  - Xây dựng cơ cấu tiền lương phù hợp tình hình thực tế của doanh nghiệp.
  - Thực hiện công tác thi đua, khen thưởng, đánh giá KPIs theo quy định.
- **Quản trị hành chính:**
  - Tiếp tục tổ chức thực hiện nghiêm túc công tác phòng chống dịch Covid-19 theo hướng dẫn của các cơ quan y tế để đảm bảo môi trường làm việc an toàn cho người lao động.
  - Tiếp tục tiết kiệm tối đa các khoản chi phí trong công tác mua sắm vật dụng, sử dụng điện, nước và các trang thiết bị khác.
  - Tăng cường ứng dụng các giải pháp Công nghệ thông tin trong công tác quản lý nhằm nâng cao năng suất, hiệu quả làm việc.
- **Công tác quản trị khác:**
  - Rà soát, sửa đổi các quy chế của Công ty phù hợp với Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.
  - Xây dựng các phương án, kịch bản sử dụng nguồn nhân lực hợp lý để ứng phó với các tình huống bất ngờ khi dịch bệnh diễn biến phức tạp.
  - Xây dựng một số phương án dự phòng khi tình hình Covid-19 có diễn biến bất lợi trong năm 2022.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:

- HĐQT đã thực hiện phối hợp tốt với Ban Kiểm soát trong việc giám sát, hoạt động của doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Trong năm 2021, do ảnh hưởng dịch bệnh covid -19 làm cho hoạt động của doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn và thử thách, đặc biệt là việc giãn cách xã hội đóng cửa thành phố trong 1 thời gian dài. Hội đồng quản trị đã tập trung chỉ đạo Ban điều hành trong hoạt động, bám sát diễn biến thực tế hoạt động của doanh nghiệp để phấn đấu thực hiện các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt chức năng và hoàn thành tốt nhiệm vụ:

- Thực hiện đúng chức năng quản lý, điều hành các hoạt động kinh doanh của công ty; kịp thời đưa ra các giải pháp và quyết định thuộc thẩm quyền phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp.
- Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được triển khai nhanh chóng và đạt hiệu quả.
- Các ý kiến tham mưu, đề xuất phù hợp định hướng phát triển của doanh nghiệp và tình hình thực tế, góp phần quan trọng đem lại kết quả kinh doanh khả quan trong những năm qua.
- Báo cáo đầy đủ và cung cấp thông tin cho HĐQT được thực hiện thường xuyên đã phục vụ kịp thời công tác chỉ đạo, góp ý của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc để tháo gỡ những khó khăn trong hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp.

3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

- Kế hoạch lợi nhuận:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022 (dự kiến)	Tỷ lệ %
1	2	3	4 = 3/2
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	21,07	21,3	101,09%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	5,91	10,5	177,66 %
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	4,88	8,4	172,13%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty mẹ	4,66	8,2	175,97%
Tỷ lệ cổ tức chi trả	7%	7%	

- Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty:
  - Triển khai thực hiện các nội dung tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, trong đó tập trung hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh năm 2022.
  - Chỉ đạo, quản trị hoạt động của doanh nghiệp tiếp tục ổn định và phát triển, đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc quản trị.
  - Tăng cường công tác dự báo, đánh giá kịp thời những biến động thị trường, đặc biệt những tác động từ dịch Covid-19 để có những giải pháp chỉ đạo kịp thời đối với từng lĩnh vực.
  - Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị tài chính, đảm bảo tình hình tài chính toàn doanh nghiệp an toàn, hiệu quả, đáp ứng được mục tiêu sản xuất kinh doanh.

- Chỉ đạo Ban điều hành tăng cường kiểm soát chi phí hiệu quả, tăng cường công tác quản trị rủi ro của toàn doanh nghiệp, kiểm soát rủi ro về công nợ, hàng tồn kho và thực hiện công tác kiểm toán nội bộ theo đúng quy định.
- Tiếp tục cải tiến hệ thống quản trị theo hướng tiên tiến, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin và các phần mềm quản lý để đáp ứng đủ lực cho việc quản trị hệ thống với quy mô phát triển ngày một lớn mạnh.
- Chỉ đạo chú trọng công tác phát triển nguồn nhân lực, đội ngũ kế thừa của doanh nghiệp, đẩy mạnh và đổi mới công tác đào tạo, tuyển dụng và chính sách lương – thưởng.
- Chỉ đạo việc công bố thông tin doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.
- Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty và các quy chế khác.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:

HỌ TÊN	CHỨC VỤ	Số CP cá nhân sở hữu	Tỷ lệ % CP nắm giữ	Ghi chú
1. Bà Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch	0	0	TV không điều hành
2. Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Thành viên	59.267	0,44	TV điều hành
3. Nguyễn Thị Mai Trâm	Thành viên	60.200	0,45	TV điều hành
4. Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên	0	0	TV không điều hành
5. Trương Nguyễn Thiên Kim	Thành viên	0	0	TV độc lập
6. Lê Ngọc Khánh	Thành viên	0	0	TV độc lập
7. Ông Hoàng Tâm Hòa	Nguyên Chủ tịch	0	0	TV không điều hành (thôi nhiệm vụ từ ngày 26/5/2021)
8. Bà Nguyễn Như Ánh	Nguyên Thành viên	0	0	TV không điều hành (thôi nhiệm vụ từ ngày 26/5/2021)
9. Ông Nguyễn Công Hiếu	Nguyên Thành viên	0	0	TV độc lập (thôi nhiệm vụ từ ngày 26/5/2021)

HỌ TÊN	CHỨC VỤ	Số CP cá nhân sở hữu	Tỷ lệ % CP nắm giữ	Ghi chú
10. Ông Lê Văn Hùng	Nguyên Thành viên	0	0	TV độc lập (thôi nhiệm vụ từ ngày 26/5/2021)

❖ **Bà NGUYỄN VIỆT HÒA – Chủ tịch Hội đồng quản trị**

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt.*
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.

❖ **Ông TRẦN HỮU HOÀNG VŨ – Thành viên Hội đồng quản trị**

(Hồ sơ chi tiết đã được thể hiện ở trang 21)

❖ **Bà NGUYỄN THỊ MAI TRÂM – Thành viên Hội đồng quản trị**

(Hồ sơ chi tiết đã được thể hiện ở trang 22)

❖ **Bà NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG – Thành viên Hội đồng quản trị**

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - *Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV.*
  - *Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Văn hóa tổng hợp Bến Thành.*
  - *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thương mại Hóc Môn.*
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan:

Họ và tên	*Quan hệ với người khai*	*Số cổ phần nắm giữ*
Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	*Phó Tổng Giám đốc*	*5.588.157 cổ phần*

❖ **Bà TRƯƠNG NGUYỄN THIÊN KIM – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - *Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần D1 Concepts.*
  - *Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Cafe Katinat.*
  - *Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bến xe Miền Tây.*
  - *Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần sữa Quốc Tế.*

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.

❖ **Ông LÊ NGỌC KHÁNH – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - *Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc phát triển kinh doanh Công ty cổ phần Cafe Katinat.*
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.

❖ **Ông HOÀNG TÂM HÒA – Nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị**

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - *Tổng Giám đốc Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV.*
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 26/05/2021 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan:

Họ và tên	*Quan hệ với người khai*	*Số cổ phần nắm giữ*
Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	*Tổng Giám đốc*	*5.588.157 cổ phần*

❖ **Bà NGUYỄN NHƯ ÁNH – Nguyên thành viên Hội đồng quản trị**

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - *Giám đốc Tài chính Kế hoạch Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV.*
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 26/05/2021 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan:

Họ và tên	*Quan hệ với người khai*	*Số cổ phần nắm giữ*
Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	*Giám đốc Tài chính Kế hoạch*	*5.588.157 cổ phần*

❖ **Ông NGUYỄN CÔNG HIẾU – Nguyên thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - *Trưởng phòng Quản trị - Đầu tư Công ty cổ phần Transimex.*
  - *Giám đốc Công ty TNHH MTV BĐS Transimex.*
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 26/05/2021 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: không có

❖ **Ông LÊ VĂN HÙNG – Nguyên thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- *Giám đốc Tài chính Công ty cổ phần Transimex.*

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 26/05/2021 là: 0 cổ phần.

Số cổ phần của những người có liên quan: không có

b) Thay đổi trong Hội đồng quản trị: Trong năm 2021 có 3 thành viên Hội đồng quản trị có đơn từ nhiệm (gồm Chủ tịch HĐQT và 2 thành viên HĐQT độc lập). Công ty đã thực hiện công bố thông tin theo quy định và việc từ nhiệm của các thành viên HĐQT đã được ĐHĐCĐ năm 2021 thông qua. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đã bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019-2024 và số lượng thành viên HĐQT tăng từ 5 thành viên lên 6 thành viên.

c) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: *Không có*

d) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

❖ **Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021:**

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã thực hiện theo đúng quy định tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021. Hội đồng quản trị Công ty luôn đảm bảo tuân thủ đúng các quy định pháp luật trong hoạt động quản trị. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên và thường xuyên được kiểm tra, kiểm soát việc triển khai thực hiện và kết quả thực hiện. Từng thành viên Hội đồng quản trị đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp.

❖ **Các hoạt động khác của HĐQT năm 2021:**

- Ngoài ra, trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 phiên họp và 18 lần lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản để xem xét, giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị phát sinh giữa 02 phiên họp. Cụ thể đã ban hành các quyết định sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Tại phiên họp lần 01/2021	31/03/2021	- Thông qua nội dung dự thảo Báo cáo tình hình hoạt động Hội đồng quản trị Công ty quý 1 năm 2021; - Thông qua Báo cáo số 02/BC-CT ngày 31/03/2021 của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh 3 tháng đầu năm 2021 của Công ty; - Chấp thuận chủ trương gia hạn thời gian hợp đồng hỗ trợ vốn đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 đối với các Hợp đồng hỗ trợ	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			vốn số 74/HĐ-BTNN/2016 ngày 10/08/2016, Hợp đồng số 10/HĐ-BTNN/2017 ngày 28/02/2017 và Hợp đồng số 03/HĐ-BTNN/2020 ngày 25/03/2020 được ký giữa CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành (bên hỗ trợ vốn) và CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước (bên nhận hỗ trợ vốn); - Chấp thuận chủ trương gia hạn thời gian thanh toán lãi phải trả hằng tháng của các Hợp đồng hỗ trợ vốn được ký giữa CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành (bên hỗ trợ vốn) và CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước (bên nhận hỗ trợ vốn) đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 và không tính lãi chậm trả kể từ tháng 02 năm 2020; - Chấp thuận chủ trương mua cổ phần CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước trong đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu; - Chấp thuận chấm dứt hoạt động 33 chi nhánh là đơn vị trực thuộc của CTCP Thương mại dịch vụ Bến Thành; - Chấp thuận chủ trương mua cổ phần CTCP Bến Thành – Mũi Né phát hành cho cổ đông hiện hữu; - Chấp thuận chủ trương tiếp tục thực hiện Quyết định số 12/QĐ-HĐQT ngày 04/03/2020 của Hội đồng quản trị CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành về việc mua cổ phần CTCP Bến Thành – Mũi Né; - Chấp thuận chủ trương CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành trong điều kiện thuận lợi mua thêm cổ phần CTCP Bến Thành – Mũi Né nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại CTCP Bến Thành – Mũi Né lớn hơn 20% vốn điều lệ CTCP Bến Thành – Mũi Né; - Chấp thuận việc giao KPI thực hiện năm 2021 của Tổng Giám đốc CTCP Thương	

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			mại – Dịch vụ Bến Thành; - Chấp thuận điều chỉnh chức danh Thư ký Hội đồng quản trị thành Thư ký Công ty; - Thông qua việc Bà Nguyễn Thị Mai Trâm (CMND: 023325827) thôi giữ nhiệm vụ Thư ký Hội đồng quản trị CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành; - Bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Mai Trâm kiêm giữ nhiệm vụ Thư ký CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành; - Chấp thuận thay đổi nhân sự giữ nhiệm vụ đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty tại CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành; - Chấp thuận bổ sung nhân sự giữ nhiệm vụ đại diện phần vốn góp của Côngty tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước; - Chấp thuận bổ sung nhân sự giữ nhiệm vụ đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny – công ty con – tại Công ty TNHH Bến Thành – Hiếu Uyên; - Thông qua Báo cáo số 01/BC-CT ngày 22/03/2021 của Tổng Giám đốc công ty TNHH Bến Thành Sun Ny về tình hình hoạt động kinh doanh 3 tháng đầu năm 2021 của công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.	
2	Tại phiên họp lần 2/2021	07/05/2021	- Chấp thuận chấm dứt hợp đồng lao động với ông Nguyễn Khắc Cường – Phó Tổng Giám đốc; - Chấp thuận bổ sung nhân sự giữ nhiệm vụ đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng; - Thông qua dự thảo tài liệu cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021; - Thông qua thời hạn các cổ đông, nhóm cổ đông đề cử danh sách ứng cử viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gửi về Công	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			ty trước 17 giờ ngày 12 tháng 05 năm 2021 để thực hiện công bố thông tin tài liệu cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo đúng quy định.	
3	Tại phiên họp lần 03/2021	26/05/2021	- Thông qua kết quả bầu cử Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành nhiệm kỳ IV (2019-2024) với kết quả Bà Nguyễn Việt Hòa (CMND số: 024757326) trúng cử chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty; - Thông qua việc phân công nhiệm vụ trong Hội đồng quản trị Công ty; - Thông qua việc thay đổi nhân sự giữ nhiệm vụ Thư ký Công ty kiêm người phụ trách quản trị Công ty.	100%
4	Tại phiên họp lần 04/2021	29/11/2021	- Thông qua Báo cáo số 06 /BC-CT ngày 23/11/2021 của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh 9 tháng đầu năm 2021 và phương hướng hoạt động 3 tháng cuối năm 2021;	100%
			- Thống nhất chủ trương giảm giá cho thuê các tài sản trên đất;	Các nội dung được biểu quyết với tỷ lệ đồng ý từ 66,6% đến 100%
			- Chấp thuận chủ trương CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành cho thuê tài sản trên đất;	Các nội dung được biểu quyết với tỷ lệ đồng ý từ 50% (trong đó có chủ tịch HĐQT) đến 100%
			- Thống nhất chủ trương CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành không thực hiện góp vốn đợt 2 và các đợt tiếp theo (các đợt góp vốn của cổ đông sáng lập cho đủ vốn điều lệ đã đăng ký khi thành lập	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			doanh nghiệp) tại CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành; - Giải thể ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Tổng Giám đốc; - Thành lập bộ phận Kiểm toán nội bộ thuộc quyền quản lý của HĐQT; - Bổ nhiệm bà Hoàng Thanh Hải giữ nhiệm vụ Người phụ trách kiểm toán nội bộ; - Thông qua dự thảo Quy chế tổ chức quản trị, điều hành và dự thảo Quy chế quản lý phần vốn và người đại diện vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành; - Thông qua Báo cáo số 02/2021/BC-CT ngày 22/11/2021 của Ban kiểm soát về thẩm định Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2021.	
5	01/QĐ-HĐQT	10/03/2021	Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.	100%
6	01A/QĐ-HĐQT	29/03/2021	Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành, dự án Khách sạn 129-131 Tôn Thất Đạm.	100%
7	02/QĐ-HĐQT	07/04/2021	Chấm dứt hoạt động các chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%
8	03/QĐ-HĐQT	07/04/2021	Phê duyệt chủ trương mua thêm cổ phần CTCP Bến Thành – Mũi Né.	100%
9	04/QĐ-HĐQT	07/04/2021	Phê duyệt chủ trương mua cổ phần CTCP Bến Thành – Mũi Né phát hành cho cổ đông hiện hữu.	100%
10	05/QĐ-HĐQT	07/04/2021	Phê duyệt chủ trương mua cổ phần CTCP Bến Thành – Non Nước phát hành cho cổ đông hiện hữu.	100%
11	06/QĐ-HĐQT	07/04/2021	Giao KPI năm 2021 của Tổng Giám đốc CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%
12	07/QĐ-HĐQT	07/04/2021	Điều chỉnh chức danh Thư ký Hội đồng quản trị thành Thư ký Công ty.	100%
13	08/QĐ-HĐQT	07/04/2021	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			Thành tại CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.	
14	09/QĐ-HĐQT	07/04/2021	Bổ sung người đại diện quản lý phần vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.	100%
15	10/QĐ-HĐQT	07/04/2021	Chấp thuận chủ trương bổ sung người đại diện quản lý phần vốn của Công ty TNHH Bến Thành Su Ny – công ty con – tại Công ty TNHH Bến Thành – Hiếu Uyên.	100%
16	11/QĐ-HĐQT	07/04/2021	Phê duyệt chủ trương gia hạn thời gian thanh toán nợ gốc và lãi vay của Hợp đồng hỗ trợ vốn cho CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.	100%
17	12/QĐ-HĐQT	10/05/2021	Bổ sung người đại diện quản lý phần vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng.	100%
18	13/QĐ-HĐQT	26/05/2021	Miễn nhiệm nhiệm vụ thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty .	100%
19	14/QĐ-HĐQT	26/05/2021	Bổ nhiệm nhân sự giữ nhiệm vụ Thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty.	100%
20	15/QĐ-HĐQT	27/05/2021	Chấm dứt Hợp đồng lao động.	100%
21	16/QĐ-HĐQT	18/06/2021	Thông qua mức thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.	100%
22	17/QĐ-HĐQT	18/06/2021	Chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021.	100%
23	18/QĐ-HĐQT	18/06/2021	Miễn nhiệm nhiệm vụ Kiểm soát viên tại Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.	100%
24	19/QĐ-HĐQT	18/06/2021	Bổ nhiệm nhân sự giữ nhiệm vụ Kiểm soát viên tại Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.	100%
25	20/QĐ-HĐQT	09/07/2021	Chủ trương thoái vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.	100%
26	21/QĐ-HĐQT	09/07/2021	Chấp thuận chủ trương gia hạn thời gian thanh toán nợ gốc và lãi hàng tháng đối	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			với hợp đồng hỗ trợ vốn giữa CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và CTCP Đầu tư Thịnh Vượng.	
27	22/QĐ-HĐQT	06/08/2021	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn của CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng.	100%
28	23/QĐ-HĐQT	23/08/2021	Phê duyệt chủ trương liên quan đến các Hợp đồng hỗ trợ vốn giữa CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành với CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.	100%
29	24/QĐ-HĐQT	25/08/2021	Giảm giá cho thuê tài sản trên đất.	100%
30	25/QĐ-HĐQT	30/08/2021	Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Hiếu Uyên tại Công ty TNHH Bến Thành – Hiếu Uyên.	100%
31	26/QĐ-HĐQT	18/10/2021	Chi trả cổ tức năm 2020.	100%
32	27/QĐ-HĐQT	26/11/2021	Phân công nhân sự tạm thời thực hiện nhiệm vụ Thư ký CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.	100%
33	28/QĐ-HĐQT	01/12/2021	Giảm giá cho thuê tài sản trên đất.	Các nội dung được biểu quyết với tỷ lệ đồng ý từ 66,6% đến 100%
34	29/QĐ-HĐQT	01/12/2021	Cho thuê tài sản trên đất.	Các nội dung được biểu quyết với tỷ lệ đồng ý từ 50% (trong đó có chủ tịch HĐQT) đến 100%
35	30/QĐ-HĐQT	01/12/2021	Thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ.	100%
36	31/QĐ-HĐQT	01/12/2021	Thành lập Bộ phận Pháp chế.	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
37	32/QĐ-HĐQT	01/12/2021	Thành lập Bộ phận Công nghệ thông tin.	100%
38	33/QĐ-HĐQT	01/12/2021	Ban hành Quy chế quản lý phần vốn và người đại diện phần vốn của CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại doanh nghiệp khác.	100%
39	34/QĐ-HĐQT	01/12/2021	Ban hành Quy chế tổ chức quản trị, điều hành CTCP Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.	100%
40	34A/QĐ-HĐQT	01/12/2021	Góp vốn điều lệ đợt 2 tại CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.	100%
41	35/QĐ-HĐQT	27/12/2021	Kế hoạch sử dụng quỹ phúc lợi năm 2021 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%

- Trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2021, phân phối lợi nhuận năm 2020, chọn đơn vị kiểm toán, thù lao HĐQT và BKS năm 2021.
- Thực hiện việc chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức đợt 2 – năm 2020 với tỷ lệ 7%.
- Thực hiện công bố thông tin, các báo cáo quản trị cho các cơ quan chức năng theo đúng quy định pháp luật.
- Thực hiện phối hợp tốt với Ban Kiểm soát tiếp tục giám sát nhằm duy trì tính an toàn và đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Chỉ đạo, kiểm tra, giám sát Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác để đảm bảo thực hiện đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ và các quyết định của HĐQT.
- Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và các qui định pháp luật liên quan.

e) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:

Tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị và cho ý kiến độc lập về các vấn đề thuộc thẩm quyền Hội đồng quản trị.

f) Các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

Phần lớn các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia chương trình đào tạo quản trị cho các Công ty Cổ phần đại chúng.

2. Ban kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:

HỌ TÊN	CHỨC VỤ	Số CP cá nhân sở hữu	Tỷ lệ % CP nắm giữ	Ghi chú
1. Hoàng Thanh Hải	Trưởng ban	0	0	
2. Nguyễn Thị Hoài Phương	Thành viên	0	0	
3. Lê Thị Mỹ Huyền	Thành viên	0	0	

❖ **Bà HOÀNG THANH HẢI – Trưởng Ban Kiểm soát**

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 0 cổ phần
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

❖ **Bà NGUYỄN HOÀI PHƯƠNG – Thành viên Ban Kiểm soát**

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

❖ **Bà LÊ THỊ MỸ HUYỀN– Thành viên Ban Kiểm soát**

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

b) Thay đổi trong Ban kiểm soát:

Trong năm 2021 có 1 thành viên Ban kiểm soát có đơn từ nhiệm, Công ty đã thực hiện công bố thông tin theo quy định và việc từ nhiệm của TVBKS đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 thông qua. ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã bầu bổ sung 1 thành viên BKS nhiệm kỳ 2019-2024 đảm bảo số thành viên BKS là 3 người, thông tin thành viên BKS thay đổi:

+ Bà LÊ THỊ MỸ HUYỀN – Thành viên Ban Kiểm soát: Từ ngày 26/05/2021 đến nay.

+ Bà NGUYỄN THỊ BÍCH PHƯỢNG – Thành viên Ban Kiểm soát: Từ 01/01/2021 đến ngày 25/05/2021.

c) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Năm 2021, Ban kiểm soát đã tham gia đầy đủ các buổi họp Hội đồng quản trị, các buổi kiểm phiếu lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị bản bằng văn và tham dự các buổi sơ kết, tổng kết hoạt động kinh doanh, để tiếp cận, nắm bắt và ghi nhận kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Từ sau ĐHĐCĐ 2021 cho đến thời điểm báo cáo, Ban Kiểm soát đã tổ chức 2 lần họp để lập kế hoạch, thực hiện công tác kiểm soát và thông qua nội dung kết quả kiểm soát hoạt động của Bến Thành

TSC 6 tháng đầu năm 2021 và cả năm 2021. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận chức năng tại Công ty đã phối hợp, tạo điều kiện thuận lợi để giúp Ban Kiểm soát thực hiện tốt công tác kiểm tra, giám sát. Các nội dung công tác kiểm soát chủ yếu mà Ban Kiểm soát đã thực hiện gồm:

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đối với HĐQT và ban Tổng Giám đốc (TGĐ).
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban điều hành liên quan đến việc thực hiện kế hoạch của Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Kiểm soát tính tuân thủ của Công ty về Công bố thông tin theo các quy định của pháp luật hiện hành; tuân thủ chế độ kế toán; tuân thủ các quy định trong Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty.
- Xem xét tính đầy đủ, hợp pháp của các Báo cáo tài chính giữa niên độ và báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực, hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát:

a) Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

STT	DIỄN GIẢI	Lương (đồng/năm)	Thù lao (đồng/năm)	Thưởng (đồng/năm)
01	HĐQT và Ban Kiểm soát	0	369.500.000	0
02	Ban Tổng Giám đốc	2.321.873.791	0	200.000.000

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan của người nội bộ: Bà Nguyễn Thị Mai Thảo (người có liên quan của người nội bộ) đã thực hiện giao dịch bán 1.900 cổ phiếu từ ngày 30/6/2021 đến ngày 01/7/2021.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ và những người liên quan của cổ đông nội bộ: *Không có.*

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Hội đồng quản trị đã thực hiện chức năng quản trị Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động Hội đồng quản trị.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2021 Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành (đính kèm phụ lục).
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành (vui lòng xem trên trang web: www.benthanhtsc.com).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 4 năm 2022

Xác nhận của đại diện theo pháp luật

M.S.D.N: 0301164065 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH
QUẬN 1 - TP HỒ CHÍ MINH

Trần Hữu Hoàng Vũ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05-08
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10-11
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12-40

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước trước đây là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành theo Quyết định số 5435/QĐUB ngày 16/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM. Ngày 21/4/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002274 cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành. Qua các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hiện nay công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301164065 thay đổi lần thứ 21 ngày 20/11/2020.

Hình thức sở hữu vốn: công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thêu các loại, đồng hồ, mắt kính, vật tư ngành ảnh, đồ bảo hộ lao động, hàng mỹ nghệ; Mua bán thực phẩm và hoá chất phục vụ nuôi trồng thuỷ hải sản (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bột mì, bột mì lát, bột mì huyết, bột cá, bột tôm, bột mực, bột đậu nành, bã dừa (không hoạt động tại trụ sở); Mua bán vật tư phục vụ sản xuất; Mua bán thiết bị phòng cháy chữa cháy-viễn thông-cơ khí phục vụ sản xuất các loại, thẻ cào; Mua bán hàng kim khí điện máy, thiết bị phụ tùng, công nghệ phẩm, chất đốt (trừ xăng, dầu ,khí dầu mỏ hoá lỏng LPG); Mua bán vải sợi; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở), khu du lịch nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại TPHCM); Mua bán phương tiện đi lại và phụ tùng; Mua bán hàng điện lạnh-điện gia dụng; Mua bán hàng gia dụng, dụng cụ điện cầm tay, khoá các loại, nguyên vật liệu, kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng gia dụng; Mua bán nước giải khát; Mua bán rượu; Mua bán hàng may mặc, đồ da và giả da; Mua bán tiểu ngũ kim các loại; Mua bán vật liệu xây dựng; Bán đĩa CD băng từ các loại (có nội dung được phép lưu hành), băng từ, đĩa CD-VCD trắng; Kinh doanh nhà; cho thuê nhà, văn phòng, căn hộ, cho thuê kho bãi; Dịch vụ khai thuê hải quan; dịch vụ giữ xe (trừ kinh doanh bến bãi ô tô); đại lý bán vé máy bay; Cho thuê xe; Xây dựng công trình và dân dụng.Sữa chữa nhà; Hoạt động môi giới thương mại; Kinh doanh nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ ăn uống: nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở);Dịch vụ nhà đất; Mua bán rơ mooc, sơ mi rơ mooc, xe cẩu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đấu thầu (trừ tư vấn tài chính,kế toán,pháp luật); Lập dự án-dự toán công trình xây dựng; Mua bán thiết bị phụ tùng máy phục vụ công-nông-ngư nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; Mua bán kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng và sản xuất; Dịch vụ giặt là (không hoạt động tại trụ sở).

Mã chứng khoán niêm yết: BTT - Sàn HOSE.

Trụ sở chính: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM.

Công ty con: Công ty hiện có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp và một (01) công ty con sở hữu gián tiếp, tỷ lệ quyền sở hữu và biểu quyết ở các công ty con như sau:

	Tỷ lệ quyền sở hữu và biểu quyết của Công ty Cổ phần TM DV Bến Thành
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	100%
Công ty TNHH Công nghiệp Hiếu Uyên	75%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty và các công ty con được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Bà	Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)
Ông	Hoàng Tâm Hòa	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 26/05/2021)
Ông	Trần Hữu Hoàng Vũ	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)
Bà	Nguyễn Thị Mai Trâm	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)
Bà	Trương Nguyễn Thiên Kim	Thành viên độc lập (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)
Ông	Lê Ngọc Khánh	Thành viên độc lập (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)
Bà	Nguyễn Như Ánh	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 26/05/2021)
Ông	Lê Văn Hùng	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 26/05/2021)
Ông	Nguyễn Công Hiếu	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 26/05/2021)

Ban Kiểm soát

Bà	Hoàng Thanh Hải	Trưởng ban
Bà	Nguyễn Hoài Phương	Thành viên
Bà	Lê Thị Mỹ Huyền	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)
Bà	Nguyễn Thị Bích Phượng	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 26/05/2021)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Trần Hữu Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Mai Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Đặng Thị Bảo Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Trần Hải Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Khắc Cường	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ 01/06/2021)
Ông	Nguyễn Thanh Nhựt	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất là:

Ông	Trần Hữu Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc

4. Các thông tin khác

Theo quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 07/04/2021 của Hội đồng quản trị, công ty đã chấm dứt hoạt động của 33 chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của công ty.

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và các công ty con và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Trần Hữu Hoàng Vũ

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP. HCM
Auditing And Informatic Services Company Limited
Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn Website: www..aisc.com.vn

Số: A0621315-HN/AISC-DN2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : **QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn")**, được lập ngày 21 tháng 03 năm 2022, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Bến Thành** và các công ty con 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2022

KT TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Dương Thị Phương Anh
Số GCNĐKHNKT: 0321-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

Phạm Thị Thanh Mai
Số GCNĐKHNKT: 1044-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**88.123.704.387**	**84.138.271.919**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**15.336.994.832**	**11.178.489.914**
1. Tiền	111		4.114.252.214	9.155.673.139
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.222.742.618	2.022.816.775
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**34.500.000.000**	**48.450.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	34.500.000.000	48.450.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**12.508.627.731**	**5.724.942.023**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.608.435.048	361.934.006
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	452.725.000	830.314.500
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	6.000.000.000	500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	3.447.467.683	4.032.693.517
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**21.384.258.801**	**14.900.353.192**
1. Hàng tồn kho	141		21.384.258.801	14.900.353.192
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**4.393.823.023**	**3.884.486.790**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	977.831.303	772.499.143
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.314.818.497	2.004.410.944
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	1.101.173.223	1.107.576.703
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**374.889.642.308**	**410.927.557.005**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**10.291.000.000**	**26.510.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	10.181.000.000	26.400.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	110.000.000	110.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**235.247.750.225**	**246.081.756.321**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	158.676.095.653	169.498.246.910
- Nguyên giá	*222*		*253.279.042.997*	*255.792.891.265*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(94.602.947.344)*	*(86.294.644.355)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	76.571.654.572	76.583.509.411
- Nguyên giá	*228*		*77.041.617.072*	*77.041.617.072*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(469.962.500)*	*(458.107.661)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.8**	**33.667.625.591**	**33.199.730.136**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		33.667.625.591	33.199.730.136
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**77.084.635.097**	**85.354.671.095**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b1	30.589.874.846	36.410.248.272
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b2	67.709.150.000	57.420.400.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b2	(21.214.389.749)	(8.475.977.177)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**18.598.631.395**	**19.781.399.453**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	18.598.631.395	19.781.399.453
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**463.013.346.695**	**495.065.828.924**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**105.055.041.205**	**131.108.668.048**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**16.455.233.759**	**30.602.188.081**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	5.849.300.510	16.258.740.416
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2.902.541.000	890.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	732.708.125	537.321.137
4. Phải trả người lao động	314		956.427.519	4.837.249.042
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	1.985.851.986	421.693.455
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	-	1.200.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	1.508.803.774	1.047.052.958
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.519.600.845	5.410.131.073
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**88.599.807.446**	**100.506.479.967**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	10.952.403.981	12.862.207.967
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	77.647.403.465	87.644.272.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**357.958.305.490**	**363.957.160.876**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.18**	**357.958.305.490**	**363.957.160.876**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*135.000.000.000*	*135.000.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.632.090.000	86.632.090.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.134.819.149	62.134.819.149
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		69.027.584.003	75.152.962.705
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*64.367.013.339*	*58.544.061.801*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*4.660.570.664*	*16.608.900.904*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.163.812.338	5.037.289.022
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**463.013.346.695**	**495.065.828.924**

Tp. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thanh Bình	Nguyễn Thanh Nhựt	Trần Hữu Hoàng Vũ

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	103.253.019.965	167.191.281.546
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	103.253.019.965	167.191.281.546
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	61.384.364.891	101.352.185.246
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**41.868.655.074**	**65.839.096.300**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	4.978.579.312	7.023.131.991
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	11.125.974.395	8.675.873.317
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(4.168.811.139)	(8.674.485.619)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	12.278.636.445	19.208.115.671
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	14.322.438.845	21.577.489.799
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**4.951.373.562**	**14.726.263.885**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	988.178.265	6.086.995.458
13. Chi phí khác	32	VI.8	27.376.707	1.180.774.294
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**960.801.558**	**4.906.221.164**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**5.912.175.120**	**19.632.485.049**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.032.081.140	1.652.024.622
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	1.150.167.425
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**4.880.093.980**	**16.830.293.002**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		**4.660.570.664**	**16.608.900.904**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		219.523.316	221.392.098
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.12**	**324**	**1.105**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.13**	**324**	**1.105**

Tp. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thanh Bình	Nguyễn Thanh Nhựt	Trần Hữu Hoàng Vũ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**5.912.175.120**	**19.632.485.049**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-10	9.589.163.854	9.546.056.148
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	10.989.974.859	8.476.474.840
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.664.348	373.174
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.275.028.745)	1.652.955.267
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	840.832.969
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**25.217.949.436**	**40.149.177.447**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(545.002.484)	7.406.052.581
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(6.483.905.609)	11.043.206.136
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(15.322.044.177)	(36.714.178.340)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		977.435.898	327.808.032
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(989.435.448)	(5.736.088.970)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.226.479.594)	(4.641.829.501)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(1.371.481.978)**	**11.834.147.385**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(8.826.258.294)	(28.612.226.582)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		528.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(47.900.000.000)	(108.750.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		72.569.000.000	118.598.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.888.750.000)	(3.204.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	17.141.783
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.523.364.543	5.241.346.723
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**15.005.356.249**	**(16.709.738.076)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.473.705.005)	(13.650.347.760)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(9.473.705.005)**	**(13.650.347.760)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**4.160.169.266**	**(18.525.938.451)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**11.178.489.914**	**29.704.801.539**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.664.348)	(373.174)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**15.336.994.832**	**11.178.489.914**

Tp. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thanh Bình	Nguyễn Thanh Nhựt	Trần Hữu Hoàng Vũ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước trước đây là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành theo Quyết định số 5435/QĐUB ngày 16/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM. Ngày 21/4/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002274 cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành. Qua các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hiện nay công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301164065 thay đổi lần thứ 21 ngày 20/11/2020.

Hình thức sở hữu vốn: công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Thương mại và dịch vụ

3. Ngành nghề kinh doanh

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thêu các loại, đồng hồ, mắt kính, vật tư ngành ảnh, đồ bảo hộ lao động, hàng mỹ nghệ; Mua bán thực phẩm và hoá chất phục vụ nuôi trồng thuỷ hải sản (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bột mì, bột mì lát, bột mì huyết, bột cá, bột tôm, bột mực, bột đậu nành, bã dừa (không hoạt động tại trụ sở); Mua bán vật tư phục vụ sản xuất; Mua bán thiết bị phòng cháy chữa cháy-viễn thông-cơ khí phục vụ sản xuất các loại, thẻ cào; Mua bán hàng kim khí điện máy, thiết bị phụ tùng, công nghệ phẩm, chất đốt (trừ xăng, dầu ,khí dầu mỏ hoá lỏng LPG); Mua bán vải sợi; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở), khu du lịch nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại TPHCM); Mua bán phương tiện đi lại và phụ tùng; Mua bán hàng điện lạnh-điện gia dụng; Mua bán hàng gia dụng, dụng cụ điện cầm tay, khoá các loại, nguyên vật liệu, kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng gia dụng; Mua bán nước giải khát; Mua bán rượu; Mua bán hàng may mặc, dồ da và giả da; Mua bán tiểu ngũ kim các loại; Mua bán vật liệu xây dựng; Bán đĩa CD băng từ các loại (có nội dung được phép lưu hành), băng từ, đĩa CD-VCD trắng; Kinh doanh nhà; cho thuê nhà, văn phòng, căn hộ, cho thuê kho bãi; Dịch vụ khai thuê hải quan; dịch vụ giữ xe (trừ kinh doanh bến bãi ô tô); đại lý bán vé máy bay; Cho thuê xe; Xây dựng công trình và dân dụng.Sữa chữa nhà; Hoạt động môi giới thương mại; Kinh doanh nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ ăn uống: nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở);Dịch vụ nhà đất; Mua bán rơ mooc, sơ mi rơ mooc, xe cẩu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đấu thầu (trừ tư vấn tài chính,kế toán,pháp luật); Lập dự án-dự toán công trình xây dựng; Mua bán thiết bị phụ tùng máy phục vụ công-nông-ngư nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; Mua bán kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng và sản xuất; Dịch vụ giặt là (không hoạt động tại trụ sở).

Mã chứng khoán niêm yết: BTT - Sàn HOSE.

Trụ sở chính: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Dịch Covid-19 đã làm ảnh hưởng giảm sút trầm trọng đến hoạt động và kết quả kinh doanh năm 2021 của tập đoàn so với năm 2020.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2021: 147 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 165 nhân viên)

7. Cấu trúc Tập đoàn

7.1. Tổng số các Công ty con:

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Vốn điều lệ*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	Cho thuê văn phòng	20.000.000.000	100%	100%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Vốn điều lệ*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	20.000.000.000	75%	75%

7.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Vốn điều lệ*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	*Cho thuê bất động sản, bán lẻ*	*132.000.000.000*	*46,21%*	*46,21%*

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi bổ sung trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Tập đoàn đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành ("Công ty mẹ") và các Công ty con: Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny và Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số 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.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2021 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam là 22.660 VND/USD, Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN là 22.640 VND/USD và Ngân hàng TMCP Công Thương - CN 1 là 22.585 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại được xác định căn cứ theo lãi suất thị trường đối với các khoản doanh nghiệp đi vay.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát: được ghi nhận khi Tập đoàn có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của cơ sở này. Khi Tập đoàn không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Tập đoàn 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 được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá nhập trước xuất trước.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

8.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình (tiếp theo)

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị, nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*06 - 30 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 08 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*05 - 15 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 20 năm*
Phần mềm máy vi tính	*03 năm*

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC - Thuê tài sản)

Công ty góp vốn vào BCC bằng quyền sử dụng TS là nhà xưởng và ghi nhận ban đầu theo giá gốc và phản ánh là **tài sản cố định**.

BCC phân chia lợi nhuận

Công ty thực hiện việc hạch toán BCC theo nguyên tắc bên nhận BCC được quyền sử dụng TSCĐ là mặt bằng nhà xưởng - vật kiến trúc để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của BCC. Công ty không phản ánh giá trị TSCĐ vào giá trị góp vốn đầu tư vào BCC và vẫn theo theo dõi TSCĐ và trích khấu hao trên sổ sách kế toán của công ty. Khoản thu cố định hạch toán là doanh thu cho thuê

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa TSCĐ, chi phí tiền thuê nhà,…

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chí phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 theo thời gian thuê.

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí của kỳ báo cáo chưa có đủ hồ sơ, tài liệu nhưng chắc chắn sẽ phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Tập đoàn.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Tập đoàn và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

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

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư vốn khác); lãi tỷ giá hối đoái.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho tập đoàn năm hiện hành như sau:

Năm 2021, Tập đoàn áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20% và được hưởng ưu đãi giảm 30% thuế TNDN do có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu năm 2021 giảm so với doanh thu năm 2019 (Nghị quyết 406/2021/NQ-UBTVQH15 và Nghị định 92/2021/NĐ-CP chi tiết thi hành Nghị quyết 406/2021/NQ-UBTVQH15).

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

21. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn, các khoản cho vay, phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

23. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021	01/01/2021
Tiền	**4.114.252.214**	**9.155.673.139**
Tiền mặt	485.297.836	1.013.247.300
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.628.954.378	8.142.425.839
Các khoản tương đương tiền	**11.222.742.618**	**2.022.816.775**
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	11.222.742.618	2.022.816.775
Cộng	**15.336.994.832**	**11.178.489.914**

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 36 - 37)

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2021		01/01/2021	
ngắn hạn	**Giá trị**	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Khách hàng trong nước	2.608.435.048	-	361.934.006	-
Ông Lê Ngọc Huy	-	-	*96.000.000*	-
Công ty TNHH Hiếu Uyên	*1.348.240.000*	-	*264.000.000*	-
DNTN Kinh Doanh VBĐQ Kim Cương Lucie	*367.500.000*	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển GIC Việt Nam	*256.464.113*	-	-	-
Công ty Cổ phần Cafe Katinat	*123.991.935*	-	-	-
Khách hàng khác	*512.239.000*	-	*1.934.006*	-
Cộng	**2.608.435.048**	-	**361.934.006**	-

4. Trả trước cho người bán	31/12/2021		01/01/2021	
ngắn hạn	**Giá trị**	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Nhà cung cấp trong nước	452.725.000	-	830.314.500	-
Công ty TNHH TMDV ĐT Xây dựng Nguyên Thời	-	-	*241.000.000*	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Giáo dục TMT	-	-	*264.000.000*	-
Chi nhánh Văn phòng Luật Sư Hoa Sen	*150.000.000*	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia	*147.000.000*	-	-	-
Công ty CP Tư vấn và Quản lý Dự án Xây dựng Quốc Tế ICP	*126.600.000*	-	-	-
Các nhà cung cấp trong nước khác	*29.125.000*	-	*325.314.500*	-
Cộng	**452.725.000**	-	**830.314.500**	-

5. Phải thu về cho vay	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty TNHH Hiếu Uyên	-	-	500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng (*)	6.000.000.000	-	-	-
Cộng	**6.000.000.000**	-	**500.000.000**	-
b. Dài hạn				-
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng (*)	-	-	6.000.000.000	-
Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước (*)	10.181.000.000	-	20.400.000.000	-
Cộng	**10.181.000.000**	-	**26.400.000.000**	-

(*): Công ty liên quan của tập đoàn.

6. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**3.447.467.683**	-	**4.032.693.517**	-
- Phải thu khác từ các bên liên quan				
Lãi hỗ trợ vốn - Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	-		*192.821.918*	-
Lãi hỗ trợ vốn - Công ty CP Bến Thành Non nước	*218.682.302*	-	*1.675.768.764*	-
- Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn	2.293.891.780	-	1.188.768.631	-
- Các khoản chi hộ	232.529.728	-	277.172.204	-
- Phải thu khác	306.363.873	-	57.162.000	-
- Tạm ứng	388.000.000	-	633.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-
b. Dài hạn	**110.000.000**	-	**110.000.000**	-
Ký cược, ký quỹ	110.000.000	-	110.000.000	-
Cộng	**3.557.467.683**	-	**4.142.693.517**	-

7. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	21.372.414.710	-	14.888.509.101	-
Hàng gửi bán	11.844.091	-	11.844.091	-
Cộng	**21.384.258.801**	-	**14.900.353.192**	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**33.667.625.591**	-	**33.199.730.136**	-
- Xây dựng cơ bản dở dang	**33.667.625.591**	-	**33.199.730.136**	-
Công trình cao ốc văn phòng 152-154 Võ Văn Kiệt (*)	*32.788.061.046*	-	*32.788.061.046*	-
Công trình 220-226 Lê Thánh Tôn	*467.895.455*	-	-	-
Công trình khác	*411.669.090*	-	*411.669.090*	-
Cộng	**33.667.625.591**	-	**33.199.730.136**	-

(*) Công trình cao ốc văn phòng 152-154 Võ Văn Kiệt đang trong giai đoạn chờ Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư xây dựng dự án.

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 38)

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý, máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	76.571.654.572	469.962.500	**77.041.617.072**
Số dư cuối năm	76.571.654.572	469.962.500	**77.041.617.072**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	458.107.661	**458.107.661**
Khấu hao trong năm	-	*11.854.839*	**11.854.839**
Số dư cuối năm	-	469.962.500	**469.962.500**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	76.571.654.572	11.854.839	**76.583.509.411**
Số dư cuối năm	76.571.654.572	-	**76.571.654.572**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 469.962.500 VND.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**977.831.303**	**772.499.143**
Chi phí trả trước về cho thuê hoạt động Tài sản cố định	64.953.126	-
Các khoản khác	912.878.177	772.499.143
b. Chi phí trả trước dài hạn	**18.598.631.395**	**19.781.399.453**
Công cụ dụng cụ xuất dùng	121.774.863	393.850.748
Chi phí sửa chữa TSCD	1.154.751.104	1.670.556.514
Chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 (*)	17.320.195.483	17.716.841.179
Chi phí trả trước khác	1.909.945	151.012
Cộng	**19.576.462.698**	**20.553.898.596**

11. Chi phí trả trước (tiếp theo)

(*) Tổng chi phí sử dụng hạ tầng tại Nhà xưởng Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 theo hợp đồng thuê đất số 22/SVI.HĐ.2018 là 18.642.347.804 VNĐ đã bao gồm lãi suất chậm thanh toán 7%/ năm trong vòng 20 năm. Thời gian thuê là 46 năm và 2 tháng (564 tháng); bắt đầu từ 03/09/2018 đến 03/11/2064. Thời gian bắt đầu phân bổ vào chi phí hoạt động trong kỳ từ 30/09/2018.

12. Phải trả người bán

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**5.849.300.510**	**5.849.300.510**	**16.258.740.416**	**16.258.740.416**
Nhà cung cấp trong nước	5.849.300.510	5.849.300.510	16.258.740.416	16.258.740.416
Công ty TNHH TM XD ĐT PT nhà Hưng Thịnh	-	-	*9.667.386.389*	*9.667.386.389*
Cơ sở kinh doanh Phi Yến	*761.236.000*	*761.236.000*	-	-
Công ty TNHH Thương mại Tôn Tân	*1.000.021.000*	*1.000.021.000*	-	-
Các nhà cung cấp trong nước khác	*4.088.043.510*	*4.088.043.510*	6.591.354.027	*6.591.354.027*
Cộng	**5.849.300.510**	**5.849.300.510**	**16.258.740.416**	**16.258.740.416**

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2021	01/01/2021
Ngắn hạn	**2.902.541.000**	**890.000.000**
Khách hàng trong nước	2.902.541.000	890.000.000
Công ty TNHH TM DV DL Thảo An	*2.900.000.000*	*890.000.000*
Khách hàng khác	*2.541.000*	-
Cộng	**2.902.541.000**	**890.000.000**

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a. Phải nộp	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
Thuế giá trị gia tăng	453.913.259	5.062.746.897	4.893.424.587	623.235.569
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.834.545	580.566.275	557.354.364	101.046.456
Thuế thu nhập cá nhân	5.573.333	34.376.100	31.523.333	8.426.100
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	4.249.978.318	4.249.978.318	-
Các loại thuế và phí khác	-	49.000.000	49.000.000	-
Cộng	**537.321.137**	**9.976.667.590**	**9.781.280.602**	**732.708.125**

b. Phải thu	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	482.222.385	451.514.865	432.081.084	462.788.604
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	625.354.318	264.318.574	277.348.875	638.384.619
Cộng	**1.107.576.703**	**715.833.439**	**709.429.959**	**1.101.173.223**

15. Chi phí phải trả	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	**1.985.851.986**	**421.693.455**
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	1.909.803.986	
Các khoản trích trước khác	76.048.000	421.693.455
b. Dài hạn	**10.952.403.981**	**12.862.207.967**
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	10.952.403.981	12.862.207.967
Cộng	**12.938.255.967**	**13.283.901.422**

(*) Đây là khoản tiền phí sử dụng hạ tầng chưa trả và phí lãi trả chậm của hợp đồng số 22/SVLHĐ.2018 thuê Lô C7-2, đường D7, khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 3, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh. Thời hạn thanh toán là 20 năm, lãi suất 7%/năm bắt đầu từ tháng 9 năm 2018.

16. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2021	01/01/2021
Ngắn hạn	-	**1.200.000.000**
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	-	1.200.000.000
Cộng	**-**	**1.200.000.000**

17. Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	10.044.800	18.380.000
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	565.041.300	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	413.986.360	344.691.365
Các khoản phải trả, phải nộp khác	519.731.314	683.981.593
Cộng	**1.508.803.774**	**1.047.052.958**
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	77.647.403.465	87.644.272.000
Nhận tiền cọc, tiền ký quỹ cho thuê tài sản của các công ty:		
- Công ty TNHH Thế Như	*42.510.820.000*	*45.566.376.000*
- Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision	*7.708.288.000*	*9.083.296.000*
- Công ty TNHH New Vision Hospitality	*2.055.000.000*	*2.055.000.000*
- Công ty TNHH Hiếu Uyên	*2.880.000.000*	*1.680.000.000*
- Các khách hàng khác	*22.493.295.465*	*29.259.600.000*
Cộng	**77.647.403.465**	**87.644.272.000**

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 39)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2021	01/01/2021
- Vốn góp của Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
- Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
Cộng	**100%**	**135.000.000.000**	**135.000.000.000**

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**Năm 2021**	**Năm 2020**
Vốn góp của chủ sở hữu	**135.000.000.000**	**135.000.000.000**
Vốn góp đầu năm	*135.000.000.000*	*135.000.000.000*
Vốn góp cuối năm	*135.000.000.000*	*135.000.000.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	9.543.000.000	13.500.000.000

d. Cổ tức	**Năm 2021**	**Năm 2020**
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	*Chưa công bố*	*7%*

e. Cổ phiếu	**31/12/2021**	**01/01/2021**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	*13.500.000*	*13.500.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	*13.500.000*	*13.500.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

f. Các quỹ của doanh nghiệp	**31/12/2021**	**01/01/2021**
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149
Cộng	**62.134.819.149**	**62.134.819.149**

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của tập đoàn.

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2021		01/01/2021	
	Nguyên tệ	Giá trị (VND)	Nguyên tệ	Giá trị (VND)
USD	$ 4.141,45	93.607.572	$ 4.154,65	95.574.216
Cộng	**$ 4.141,45**	**93.607.572**	**$ 4.154,65**	**95.574.216**

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2021**	**Năm 2020**
Doanh thu bán hàng hóa	57.074.955.036	101.684.520.933
Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.178.064.929	65.506.760.613
Cộng	**103.253.019.965**	**167.191.281.546**
(*) Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan		
+ Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	-	33.180.006

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2021	Năm 2020
Doanh thu thuần bán hàng hóa	57.074.955.036	101.684.520.933
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	46.178.064.929	65.506.760.613
Cộng	**103.253.019.965**	**167.191.281.546**

3. Giá vốn hàng bán	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn của hàng hóa đã bán	47.769.042.951	88.122.410.441
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.615.321.940	13.229.774.805
Cộng	**61.384.364.891**	**101.352.185.246**

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2021	Năm 2020
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.978.579.312	7.020.068.135
Lãi bán các khoản đầu tư	-	1.462.217
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.601.639
Cộng	**4.978.579.312**	**7.023.131.991**

5. Chi phí tài chính	Năm 2021	Năm 2020
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	15.754.800
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	48.662.830
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	1.664.348	373.174
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	10.989.974.859	8.476.474.840
Chi phí tài chính khác	134.335.188	134.607.673
Cộng	**11.125.974.395**	**8.675.873.317**

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2021	Năm 2020
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	11.111.702.664	16.781.939.770
Chi phí vật liệu, bao bì	5.400.000	54.132.800
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	106.426.230	231.445.725
Chi phí khấu hao TSCĐ	914.659	14.177.268
Chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa	7.000.000	16.910.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.029.454.675	1.783.983.475
Chi phí bằng tiền khác	17.738.217	325.526.633
Cộng	**12.278.636.445**	**19.208.115.671**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	3.599.825.117	4.342.184.528
Chi phí vật liệu, bao bì	74.948.627	129.635.277
Chi phí đồ dùng văn phòng	618.259.012	1.139.866.681
Chi phí khấu hao TSCĐ	685.871.395	1.020.576.017
Thuế, phí, lệ phí	2.990.587.964	3.346.789.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.818.561.416	5.961.065.929
Chi phí bằng tiền khác	2.534.385.314	5.637.372.113
Cộng	**14.322.438.845**	**21.577.489.799**

7. Thu nhập khác	Năm 2021	Năm 2020
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	465.260.572	-
Tiền phạt thu được	392.638.859	311.058.188
Các khoản khác	130.278.834	5.775.937.270
Cộng	**988.178.265**	**6.086.995.458**

8. Chi phí khác	Năm 2021	Năm 2020
Các khoản bị phạt, nộp Ngân sách bổ sung	27.375.401	87.357.978
Các khoản khác	1.306	1.093.416.316
Cộng	**27.376.707**	**1.180.774.294**

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	1.554.400.938
Chi phí nhân công	14.711.527.781	21.124.124.298
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.589.163.854	1.327.123.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.560.960.231	9.390.005.729
Chi phí khác bằng tiền	6.354.745.364	9.326.598.000
Cộng	**40.216.397.230**	**42.722.252.964**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2021	Năm 2020
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.013.524.779	1.652.024.622
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	18.556.361	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**1.032.081.140**	**1.652.024.622**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2021	Năm 2020
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	1.150.167.425
Cộng	**-**	**1.150.167.425**

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**4.660.570.664**	**16.608.900.904**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	**(287.624.209)**	**(1.697.017.474)**
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS	*(287.624.209)*	*(1.697.017.474)*
- Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**4.372.946.455**	**14.911.883.430**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**324**	**1.105**

(*): Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ hoạt động HĐQT,BKS được trích từ lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.372.946.455	14.911.883.430
Lợi nhuận/lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**4.372.946.455**	**14.911.883.430**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**13.500.000**	**13.500.000**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**324**	**1.105**

14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

14.1 ***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản cho vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi và khoản cho vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau: (xem trang tiếp theo)

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Năm 2021		
VND	+100	660.179.948
VND	-100	(660.179.948)
Năm 2020		
VND	+200	1.730.569.798
VND	-200	(1.730.569.798)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể

14.2 ***Rủi ro tín dụng***

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

Phải thu khách hàng

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

***Rủi ro thanh khoản** (tiếp theo)*

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Phải trả người bán	5.849.300.510	-	-	5.849.300.510
Các khoản phải trả, phải nộp khác	410.313.357	29.271.396.441	48.376.007.024	78.057.716.822
Chi phí phải trả	1.985.851.986	3.459.105.646	7.493.298.335	12.938.255.967
Cộng	**8.245.465.853**	**32.730.502.087**	**55.869.305.359**	**96.845.273.299**
Ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Phải trả người bán	16.258.740.416	-	-	16.258.740.416
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	663.625.026	43.840.676.000	43.803.596.000	88.307.897.026
Chi phí phải trả	1.391.616.378	3.579.273.088	8.313.011.956	13.283.901.422
Cộng	**18.313.981.820**	**47.419.949.088**	**52.116.607.956**	**117.850.538.864**

Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay, nợ đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng sẽ được trả đúng hạn.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (xem trang 40)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT: không có

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan phát sinh lũy kế đến cuối năm này như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh tăng/ (giảm) trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	Công ty liên kết	Phải thu cho vay	-	6.000.000.000
		Phải thu lãi cho vay	360.000.000	-
Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước	Công ty đầu tư khác	Phải thu cho vay	-	10.181.000.000
		Thu tiền vốn cho vay	3.330.250.000	-
		Thu vốn cho vay chuyển thành mua cổ phần	6.880.750.000	-
		Phải thu lãi cho vay	1.484.376.551	218.682.302

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành		Năm 2021	Năm 2020
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	Thù lao và thưởng	369.500.000	882.000.000
Ban điều hành	Lương và thưởng	2.521.873.791	3.178.622.095
Cộng		**2.891.373.791**	**4.060.622.095**

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2021

Kết quả kinh doanh năm 2021, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận bán hàng hóa thương mại và bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận bán hàng hóa thương mại	57.074.955.036	47.769.042.951	9.305.912.085
Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản	46.178.064.929	13.615.321.940	32.562.742.989
Cộng	**103.253.019.965**	**61.384.364.891**	**41.868.655.074**

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2020

Kết quả kinh doanh năm 2020, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận bán hàng hóa thương mại và bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận bán hàng hóa thương mại	101.684.520.933	88.122.410.441	13.562.110.492
Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản	65.506.760.613	13.229.774.805	52.276.985.808
Cộng	**167.191.281.546**	**101.352.185.246**	**65.839.096.300**

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Tập đoàn có các chi nhánh và cửa hàng hạch toán phụ thuộc, hoạt động kinh doanh trên cùng địa bàn là Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tập đoàn không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý trong thuyết minh báo cáo tài chính.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thanh Bình	Nguyễn Thanh Nhựt	Trần Hùa Hoàng Vũ

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	34.500.000.000	34.500.000.000	48.450.000.000	48.450.000.000
Cộng	**34.500.000.000**	**34.500.000.000**	**48.450.000.000**	**48.450.000.000**

b. Dài hạn

	31/12/2021			01/01/2021		
	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	**Giá gốc**	**Dự phòng/lãi (lỗ) trong công ty liên kết và công ty khác**	**% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết**	**Giá gốc**	**Dự phòng/lãi (lỗ) trong công ty liên kết và công ty khác**
b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		**61.000.000.000**	**(30.410.125.154)**		**64.400.000.000**	**(27.989.751.728)**
- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	*46,2%*	61.000.000.000	(30.410.125.154)	*46,2%*	61.000.000.000	(26.241.314.015)
- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	-	-	-	*20,0%*	3.400.000.000	(1.748.437.713)
b2. Đầu tư vào đơn vị khác		**67.709.150.000**	**(21.214.389.749)**		**57.420.400.000**	**(8.475.977.177)**
- Công ty CP DL Bến Thành Non Nước	*17,3%*	44.738.750.000	(13.972.396.290)	*17,3%*	37.850.000.000	(7.007.714.243)
- Công ty CP Bến Thành Mũi Né	*10,5%*	19.570.400.000	(5.370.491.216)	*10,5%*	19.570.400.000	(1.468.262.934)
- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	*15,3%*	3.400.000.000	(1.871.502.243)	-	-	-
Cộng		**128.709.150.000**	**(51.624.514.903)**		**121.820.400.000**	**(36.465.728.905)**

- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết và đầu tư dài hạn khác trong năm

+ Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng: Doanh thu cung cấp dịch vụ thực hiện năm 2021 đạt 5,63 tỷ đồng - tăng 9% so với năm trước, lợi nhuận sau thuế lỗ 9,02 tỷ đồng - giảm lỗ so với năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do giảm chi phí khấu hao và chi phí mua ngoài.

+ Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước: Ngày 01/09/2021 Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước tăng vốn lên 184.875.000.000 đồng, số lượng cổ phần nắm giữ của Công ty CP TM - DV Bến Thành là 3.193.875 cổ phiếu (tương ứng tỷ lệ sở hữu 17,28 %). Trong năm 2021, doanh thu thuần của Bến Thành Non Nước là 4,1 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế lỗ 40,44 tỷ đồng. Giao dịch chủ yếu của công ty với công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước là thu lãi hỗ trợ vốn dài hạn

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết và đầu tư dài hạn khác trong năm (tiếp theo)

+ **Công ty CP Bến Thành Mũi Né**: Doanh thu thuần thực hiện trong năm 2021 là 15,89 tỷ đồng và lợi nhuận kế toán sau thuế lỗ 36,9 tỷ đồng do dịch COVID phải giãn cách xã hội nên các hoạt động nhà hàng - du lịch bị ảnh hưởng nặng nề.

+ **Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành**: Công ty được thành lập vào ngày 14/10/2019 với số vốn điều lệ là 68 tỷ đồng, trong đó Công ty CP TMDV Bến Thành góp 20% vốn điều lệ, tương ứng 13,6 tỷ đồng, nhưng đến nay Công ty mới thực góp đợt 1 là 3,4 tỷ đồng. Tuy nhiên, vào tháng 11/2021 Công ty CP DV Vĩnh Lộc - Bến Thành tiến hành huy động vốn đợt 2 nhưng HĐQT Công ty CP TMDV Bến Thành đã ra quyết định không tham gia góp vốn đợt 2 và các đợt tiếp theo dẫn đến tỷ lệ góp vốn còn lại là 15,3%. Hiện tại Công ty Vĩnh Lộc - Bến Thành đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Năm 2021, lợi nhuận sau thuế lỗ hơn 3,46 tỷ , chủ yếu là do chi phí quản lý doanh nghiệp.

(*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	221.916.619.327	25.992.239.555	6.489.754.801	1.394.277.582	**255.792.891.265**
Mua trong năm	-	-	-	*172.385.000*	**172.385.000**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(1.283.563.636)*	-	**(1.283.563.636)**
Giảm khác	*(1.402.669.632)*	-	-	-	**(1.402.669.632)**
Số dư cuối năm	220.513.949.695	25.992.239.555	5.206.191.165	1.566.662.582	**253.279.042.997**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	56.188.630.375	24.731.321.071	4.741.117.756	633.575.153	**86.294.644.355**
Khấu hao trong năm	*8.214.372.118*	*827.000.172*	*287.303.678*	*248.633.047*	**9.577.309.015**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(1.269.006.026)*	-	**(1.269.006.026)**
Số dư cuối năm	64.403.002.493	25.558.321.243	3.759.415.408	882.208.200	**94.602.947.344**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	165.727.988.952	1.260.918.484	1.748.637.045	760.702.429	**169.498.246.910**
Số dư cuối năm	156.110.947.202	433.918.312	1.446.775.757	684.454.382	**158.676.095.653**

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có
* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 29.023.135.696 VND.
* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.
* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

V.18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	-	**62.134.819.149**	**77.131.082.238**	**4.815.896.924**	**365.713.888.311**
Lợi nhuận	-	-	-	-	16.608.900.904	221.392.098	16.830.293.002
Tăng khác	-	-	3.649.272	-	-	-	3.649.272
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(5.087.020.437)	-	(5.087.020.437)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(13.500.000.000)	-	(13.500.000.000)
Giảm khác	-	-	(3.649.272)	-	-	-	(3.649.272)
Số dư cuối năm trước	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	-	**62.134.819.149**	**75.152.962.705**	**5.037.289.022**	**363.957.160.876**
Số dư đầu năm nay	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	-	**62.134.819.149**	**75.152.962.705**	**5.037.289.022**	**363.957.160.876**
Lợi nhuận	-	-	-	-	4.660.570.664	219.523.316	4.880.093.980
Tăng khác	-	-	1.664.348	-	-	-	1.664.348
Trích lập quỹ	-	-	-		(1.335.949.366)	-	(1.335.949.366)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(9.450.000.000)	(93.000.000)	(9.543.000.000)
Giảm khác	-	-	(1.664.348)	-	-	-	(1.664.348)
Số dư cuối năm nay	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	-	**62.134.819.149**	**69.027.584.003**	**5.163.812.338**	**357.958.305.490**

VI.15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	34.500.000.000	-	48.450.000.000	-	34.500.000.000	48.450.000.000
- Phải thu khách hàng	2.608.435.048	-	361.934.006		2.608.435.048	361.934.006
- Phải thu về cho vay	16.181.000.000		26.900.000.000		14.616.509.065	26.900.000.000
- Phải thu khác	2.936.937.955	-	2.320.924.886	-	2.936.937.955	2.320.924.886
- Tiền và các khoản tương đương tiền	15.336.994.832	-	11.178.489.914	-	15.336.994.832	11.178.489.914
TỔNG CỘNG	**71.563.367.835**	-	**89.211.348.806**	-	**69.998.876.900**	**89.211.348.806**
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	5.849.300.510	-	16.258.740.416	-	5.849.300.510	16.258.740.416
- Phải trả khác	78.057.716.822	-	88.307.897.026	-	47.680.431.866	88.307.897.026
- Chi phí phải trả	12.938.255.967	-	13.283.901.422	-	7.569.086.615	13.283.901.422
TỔNG CỘNG	**96.845.273.299**	-	**117.850.538.864**	-	**61.098.818.991**	**117.850.538.864**