

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>55.668.812.870</b>	<b>55.106.508.385</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>18.276.266.650</b>	<b>21.977.477.336</b>
1. Tiền	111	VI.01	18.276.266.650	21.977.477.336
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>36.756.061.869</b>	<b>29.032.180.115</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.03.a	20.299.909.458	1.879.840.500
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		548.425.005	850.115.897
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		15.316.000.000	25.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.04.a	591.727.406	1.302.223.718
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.05		
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>VI.07</b>		
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>636.484.351</b>	<b>4.096.850.934</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13.a		14.424.244
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		636.484.351	4.082.426.690
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17.b		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14.a		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.201.606.285.238</b>	<b>1.208.558.800.265</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>83.000.000.000</b>	<b>83.000.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.03.b		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		83.000.000.000	83.000.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.04.b		
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>89.848.484.459</b>	<b>93.360.536.735</b>



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.09	1.606.020.867	2.283.698.139
- Nguyên giá	222		5.404.063.576	5.404.063.576
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.798.042.709)	(3.120.365.437)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	88.242.463.592	91.076.838.596
- Nguyên giá	228		101.501.040.000	101.501.040.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(13.258.576.408)	(10.424.201.404)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>VI.12</b>	<b>404.284.463.145</b>	<b>413.204.359.509</b>
- Nguyên giá	231		446.383.197.907	446.383.197.907
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(42.098.734.762)	(33.178.838.398)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>VI.08</b>	<b>945.047.728</b>	<b>945.047.728</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.08.a		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.08.b	945.047.728	945.047.728
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>623.528.289.906</b>	<b>618.048.856.293</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		204.792.530.000	204.792.530.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		393.048.589.422	393.048.589.422
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.500.000.000	28.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.812.829.516)	(8.292.263.129)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13.b		
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.24.a		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14.b		
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.257.275.098.108</b>	<b>1.263.665.308.650</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>182.057.061.084</b>	<b>223.751.281.725</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12.132.683.860</b>	<b>54.049.821.169</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16.a	1.323.269.600	1.011.461.500
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		57.772.254	201.735.065
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17.a	646.386.694	329.196.686
4. Phải trả người lao động	314		237.186.206	354.139.621
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18.a	7.350.547.945	8.148.978.702
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	VI.20.a		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19.a	2.517.521.161	1.759.309.595
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			42.245.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23.a		

3508  
 NG 1  
 S PH  
 THƯ  
 ĐỘNG  
 DƯ  
 LÒ DI  
 P. HỒ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>169.924.377.224</b>	<b>169.701.460.556</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18.b		
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	VI.20.b		
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19.b	477.155.000	477.155.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		169.447.222.224	169.224.305.556
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24.b		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.23.b		
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.075.218.037.024</b>	<b>1.039.914.026.925</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>VI.25</b>	<b>1.075.218.037.024</b>	<b>1.039.914.026.925</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(469.161.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(23.808.309.790)	(23.808.309.790)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
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		85.994.507.814	50.690.497.715
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.690.497.715	45.140.129.833
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		35.304.010.099	5.550.367.882
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>VI.28</b>		
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.257.275.098.108</b>	<b>1.263.665.308.650</b>



Lập, Ngày 22 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Ánh



- Số chứng chỉ hành nghề:
- Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ n	
			2021	2020	2021	2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	8,788,437,630	135,219,149,065	42,697,462,993	159,457,168,160
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.26				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.27	8,788,437,630	135,219,149,065	42,697,462,993	159,457,168,160
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	3,438,480,932	125,366,008,345	14,752,744,649	137,196,998,473
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5,349,956,698	9,853,140,720	27,944,718,344	22,260,169,687
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	32,400,439,286	741,641,039	34,661,530,540	6,830,506,122
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	1,747,288,103	7,782,941,125	19,272,939,643	14,540,143,584
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7,145,492,549	6,409,821,831	24,274,456,588	15,714,308,308
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,752,452,014	1,907,889,132	6,681,046,109	7,646,843,603
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		<b>34,250,655,867</b>	<b>903,951,502</b>	<b>36,652,263,132</b>	<b>6,703,688,622</b>
11. Thu nhập khác	31		37,570,900	12,800,085	101,062,917	36,928,763
12. Chi phí khác	32		372,768	61,299,684	378,420	84,216,395
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		37,198,132	(48,499,599)	100,684,497	(47,287,632)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		<b>34,287,853,999</b>	<b>855,451,903</b>	<b>36,752,947,629</b>	<b>6,656,400,990</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.31	191,329,834	(224,059,248)	728,937,530	985,301,751
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.32				0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		<b>34,096,524,165</b>	<b>1,079,511,151</b>	<b>36,024,010,099</b>	<b>5,671,099,239</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		356	11	376	56
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

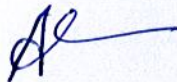
Ghi chú: (\*) Chỉ tiêu này chỉ áp dụng đối với công ty cổ phần

**Người lập biểu**  
(Ký, họ tên)



**Đỗ Nguyễn Tuyết Vân**

**Kế toán trưởng**  
(Ký, họ tên)



**Lê Thị Ngọc Ánh**

Ngày 24 tháng 01 năm 2022



**Giám đốc**  
(Ký, họ tên)

**Nguyễn Nhân Bảo**



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	huyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		28,368,192,840	278,742,512,830
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(16,857,424,162)	(351,957,250,300)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1,681,878,987)	(1,769,610,314)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(25,072,881,845)	(7,688,054,264)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(441,235,646)	(3,827,922,272)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		46,310,567,362	27,809,519,987
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1,510,570,248)	(10,078,674,502)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>29,114,789,314</b>	<b>(68,769,478,835)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(25,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9,684,000,000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(18,778,810,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>9,684,000,000</b>	<b>(43,778,810,000)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			(16,519,140,878)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			170,000,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(42,500,000,000)	(34,515,533,366)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(42,500,000,000)</b>	<b>118,965,325,756</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(3,701,210,686)</b>	<b>6,417,036,921</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>21,977,477,336</b>	<b>15,560,440,415</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>		<b>18,276,266,650</b>	<b>21,977,477,336</b>

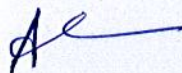


**Người lập biểu**  
(Ký, họ tên)



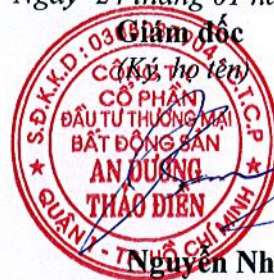
**Đỗ Nguyễn Tuyết Vân**

**Kế toán trưởng**  
(Ký, họ tên)



**Lê Thị Ngọc Ánh**

Ngày 24 tháng 01 năm 2022



**Nguyễn Nhân Bảo**





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 14 ngày 12 tháng 06 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dất, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Trụ sở chính Địa điểm  
Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

**2. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

**3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

**4. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

**Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

**Giá trị sau ghi nhận ban đầu**

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**2. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

***Nợ phải thu quá hạn thanh toán:***

**Mức trích lập dự phòng**

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

***Nợ phải thu khác:***

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**4. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

**Khấu hao**

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

	Số năm
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

101/01/07/ĐC/ĐD/ÁO/1/P/11

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**5. Tài sản cố định vô hình**

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.  
Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

**Khấu hao**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất lâu dài và phần mềm máy tính, Công ty không tiến hành trích khấu hao quyền sử dụng đất lâu dài, Phần mềm máy tính được khấu hao theo Phương đường thẳng theo thời gian 8 năm.

**6. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**7. Các khoản đầu tư tài chính**

***Đầu tư vào các công ty con***

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

***Đầu tư vào các công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

***Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác***

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính***

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

**8. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

**9. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**11. Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

		<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>1.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
	- Tiền mặt	3.473.613.980	2.431.839.639
	- Tiền gửi ngân hàng	14.802.652.670	19.545.637.697
	<b>Cộng</b>	<u>18.276.266.650</u>	<u>21.977.477.336</u>
<b>2.</b>	<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
	- Các khoản phải thu khách hàng khác	20.299.909.458	1.879.840.500
	<b>Cộng</b>	<u>20.299.909.458</u>	<u>1.879.840.500</u>
<b>3.</b>	<b>Trả trước người bán</b>		
	a. Trả trước người bán ngắn hạn	548.425.005	850.115.897
	b. Trả trước người bán dài hạn	83.000.000.000	83.000.000.000
	<b>Cộng</b>	<u>83.548.425.005</u>	<u>83.850.115.897</u>
<b>4.</b>	<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
	- Các khoản phải thu cho vay	15.316.000.000	25.000.000.000
	<b>Cộng</b>	<u>15.316.000.000</u>	<u>25.000.000.000</u>
<b>5.</b>	<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
		<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
		<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
		<u>Dự phòng</u>	<u>Dự phòng</u>
	- Phải thu khác	591.727.406	-
		-	1.302.223.718
	<b>Cộng</b>	<u>591.727.406</u>	<u>-</u>
		<u>-</u>	<u>1.302.223.718</u>
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>6.</b>	<b>Chi phí trả trước</b>		
		<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	a. Ngắn hạn		14.424.244
	- Công cụ dụng cụ phân bổ		14.424.244

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**b. Dài hạn**

- Công cụ dụng cụ phân bổ

Cộng

14.424.244

**7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	254.511.758	5.060.568.182	88.983.636	5.404.063.576
Mua trong kỳ				
Thanh lý, nhượng bán	-			
Số dư cuối kỳ	254.511.758	5.060.568.182	88.983.636	5.404.063.576
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	254.511.758	2.776.870.043	88.983.636	3.120.365.437
Khấu hao trong kỳ	-	677.677.272	0	677.677.272
Số dư cuối kỳ	254.511.758	3.454.547.315	88.983.636	3.798.042.709
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	2.283.698.139	0	2.283.698.139
Tại ngày cuối kỳ	-	1.606.020.867	0	1.606.020.867

- Nguyên giá của TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm ngày 31/12/2021 là: 343.495.394 đồng

**8. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	78.826.040.000	22.675.000.000	101.501.040.000
Chuyển sang BĐS Đầu tư			
Số dư cuối kỳ	78.826.040.000	22.675.000.000	101.501.040.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	10.424.201.404	10.424.201.404
Khấu hao trong kỳ	-	2.834.375.004	2.834.375.004
Số dư cuối kỳ	-	13.258.576.408	13.258.576.408
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	78.826.040.000	12.250.798.596	91.076.838.596
Tại ngày cuối kỳ	78.826.040.000	9.416.423.592	88.242.463.592

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2021 là: 60.187.500.000 đồng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

9. **Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	152.353.260.709	294.029.937.198	446.383.197.907
Tăng khác			
Thanh lý, nhượng bán			
Số dư cuối kỳ	152.353.260.709	294.029.937.198	446.383.197.907
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	33.178.838.398	33.178.838.398
Khấu hao trong kỳ		8.919.896.364	8.919.896.364
Số dư cuối kỳ	-	42.098.734.762	42.098.734.762
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	152.353.260.709	260.851.098.800	413.204.359.509
Tại ngày cuối kỳ	152.353.260.709	251.931.202.436	404.284.463.145

- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2021 là: 229.151.737.231 đồng.

10. **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
- Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	945.047.728	945.047.728
<b>Cộng</b>	<u>945.047.728</u>	<u>945.047.728</u>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

11. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2021		31/12/2020	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
* Đầu tư vào Công ty con	204.792.530.000	-	204.792.530.000	-
- Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
- Công ty CP Khu du lịch Đảo San Hồ	162.792.530.000	-	162.792.530.000	-
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	393.048.589.422	(2.812.829.516)	393.048.589.422	(2.309.955.323)
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	363.640.054.755	-	363.640.054.755	-
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	29.408.534.667	(2.812.829.516)	29.408.534.667	(2.309.955.323)
* Đầu tư vào đơn vị khác	28.500.000.000	-	28.500.000.000	(5.982.307.806)
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	28.500.000.000	-	28.500.000.000	(5.982.307.806)
<b>Cộng</b>	<b>626.341.119.422</b>	<b>-</b>	<b>626.341.119.422</b>	<b>(8.292.263.129)</b>

(\*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2021. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2021:

	Mối quan hệ		Nơi thành lập và hoạt động		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
	Công ty con	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	Tỉnh Khánh Hòa			
- Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest	Công ty con	Công ty liên kết	100%	99%	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty CP Khu du lịch Đảo San Hồ	Công ty con	Công ty liên kết	99%	21%	99%	99%	Nhà hàng, dịch vụ
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	Công ty liên kết	Công ty liên kết	21%	48,68%	21%	21%	Thương mại, dịch vụ
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty liên kết	Công ty liên kết	48,68%	5,59%	48,68%	48,68%	Sản xuất, Thương mại
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác		5,59%		5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Các khoản phải trả người bán	1.323.269.600	1.323.269.600	1.011.461.500	1.011.461.500
<b>Cộng</b>	<b>1.323.269.600</b>	<b>1.323.269.600</b>	<b>1.011.461.500</b>	<b>1.011.461.500</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	305.799.437	728.937.530	441.235.646	593.501.321
- Thuế thu nhập cá nhân	23.397.249	105.906.295	76.418.171	52.885.373
<b>Cộng</b>	<b>329.196.686</b>	<b>834.843.825</b>	<b>517.653.817</b>	<b>646.386.694</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2021		Trong kỳ		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
- Trái Phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Quốc Tế	0	0	255.000.000	42.500.000.000	42.245.000.000	42.245.000.000
(*)	169.447.222.224	169.447.222.224	222.916.668		169.224.305.556	169.224.305.556
<b>b. Vay dài hạn</b>						
- Trái Phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Việt Nam	169.447.222.224	169.447.222.224	222.916.668		169.224.305.556	169.224.305.556
Thịnh Vượng (**)						
<b>Cộng</b>	<b>169.447.222.224</b>	<b>169.447.222.224</b>	<b>477.916.668</b>	<b>42.500.000.000</b>	<b>211.469.305.556</b>	<b>211.469.305.556</b>

(\*) Trái phiếu phát hành: Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 131016/QĐ-HĐQT ngày 13/10/2016 với số lượng trái phiếu là 170 trái phiếu với mệnh giá: 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn 5 năm kể từ ngày 26/10/2016, lãi suất 8,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo được tính bằng tổng 2,6%/năm và trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng thanh toán lãi cuối kỳ được công bố tại hội sở giao các ngân hàng: BIDV; Vietinbank; Vietcombank và VIBbank. Tài sản đảm bảo là 04 (bốn) Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất.

(\*\*) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Theo Nghị các Nghị Quyết HĐQT sau:

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 100720/NQ-HĐQT ngày 12/07/2020 phát hành với số lượng là 1000 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với 4 loại kỳ hạn 24 tháng, 36 tháng, 38 tháng và 60 tháng kể từ ngày 11/08/2020. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh là tổng biên độ 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số: BE369362, số vào sổ CH01033 do UBND Quận 2 cấp 20/09/2011.

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 060820/NĐ-HĐQT ngày 06/08/2020 phát hành là 700 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với kỳ hạn 60 tháng kể từ ngày 26/8/2020, lãi suất 11,5%/năm. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh là tổng biên độ 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 2 Quyền sử dụng đất tại P. Thảo Điền, Quận 2,

TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2021	31/12/2020
- Lãi vay phải trả	7.350.547.945	8.148.978.702
<b>Cộng</b>	<b>7.350.547.945</b>	<b>8.148.978.702</b>

**16. Phải trả khác**

	31/12/2021	31/12/2020
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.517.521.161	1.759.309.595
<b>Cộng</b>	<b>2.517.521.161</b>	<b>1.759.309.595</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	477.155.000	477.155.000
<b>Cộng</b>	<b>477.155.000</b>	<b>477.155.000</b>

**17. Vốn chủ sở hữu**

**17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>NĂM TRƯỚC</b>					
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(7.119.244.348)	45.140.129.833	1.051.052.724.485
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(16.689.065.442)		(16.689.065.442)
Lãi, trong năm	-	-	-	5.655.727.882	5.655.727.882
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(105.360.000)	(105.360.000)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	50.690.497.715	1.039.914.026.925
<b>NĂM NAY</b>					
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	50.690.497.715	1.039.914.026.925
Lãi 09 tháng 2021	-	-	-	1.927.485.934	1.927.485.934
Lãi Q4/2021	-	-	-	34.096.524.165	34.096.524.165
Thù lao HĐQT	-	-	-	(720.000.000)	(720.000.000)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	85.994.507.814	1.075.218.037.024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

17.2 Cổ phiếu

	31/12/2021	31/12/2020
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	95.684.090
Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	95.684.090
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020
Doanh thu	8.788.437.630	135.219.149.065
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	8.788.437.630	135.219.149.065
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	8.788.437.630	135.219.149.065

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020
Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp	3.438.480.932	125.366.008.345
Cộng	3.438.480.932	125.366.008.345

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020
Doanh thu tài chính	32.400.439.286	741.641.039
Cộng	32.400.439.286	741.641.039

4. Chi phí tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B 09 - DN

	<u>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</u>	<u>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</u>
Chi phí lãi vay	7.145.492.549	6.409.821.831
Hoàn nhập/Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(5.479.433.613)	1.254.119.295
Chi phí tài chính khác	81.229.167	118.999.999
<b>Cộng</b>	<b>1.747.288.103</b>	<b>7.782.941.125</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<u>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</u>	<u>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.752.452.014	1.907.889.132
<b>Cộng</b>	<b>1.752.452.014</b>	<b>1.907.889.132</b>
<b>6. Lợi nhuận khác</b>		
	<u>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</u>	<u>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</u>
Thu nhập khác	37.570.900	12.800.085
Thu nhập khác	37.570.900	12.800.085
Chi phí khác	372.768	61.299.684
Chi phí khác	372.768	61.299.684
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>37.198.132</b>	<b>(48.499.599)</b>
<b>7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
	<u>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</u>	<u>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</u>
Lợi nhuận trước thuế	34.287.853.999	855.451.903
Điều chỉnh tăng	74.685.834	135.612.750
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	74.685.834	135.612.750
Điều chỉnh giảm	31.843.881.668	
Cổ tức được chia	31.843.881.668	
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>2.518.658.165</b>	<b>991.064.653</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN Quý 4/2021	503.731.633	198.212.931
Giảm 30% TNDN	(312.401.799)	(422.272.179)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>191.329.834</b>	<b>(224.059.248)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Mẫu số B 09 - DN**

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

*(Đơn vị tính: VND)*

**1. Giải trình chênh lệch KQKD Quý 4 năm 2021 so với Quý 4 năm 2020**

Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ vào Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4/2021 có các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế biến động trên 10% so với cùng kỳ quý 4/2020 của Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (Mã chứng khoán: HAR) xin giải trình như sau:

Chỉ tiêu	Quý 4/2021	Quý 4/2020
Tổng doanh thu	41.226.447.816	135.973.590.189
Lợi nhuận trước thuế TNDN	34.287.853.999	855.451.903
Lợi nhuận sau thuế TNDN	34.096.524.165	1.079.511.151

Lợi nhuận sau thuế và trước thuế của Quý 4/2021 tăng so với Q4/2020 của Báo cáo tài chính Công ty mẹ là do:

Doanh thu hoạt động kinh doanh giảm: do ngành nghề chính của công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản nên bị ảnh hưởng chung của dịch bệnh Covid-19 so với cùng kỳ năm trước.

Tuy nhiên do Công Ty nhận được cổ tức từ khoản đầu tư vào các công ty khác dẫn đến lợi nhuận trước và sau thuế của Quý 4/2021 tăng so với cùng kỳ Quý 4/2020.

Trên đây là giải trình của chúng tôi về sự thay đổi các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính quý 4/2021.

**2. Báo cáo bộ phận**

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Trong năm Công ty chỉ cung cấp một dịch vụ là cho thuê bất động sản trên một khu vực địa lý là thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo Bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2020 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng báo cáo tài chính.

**3. Các khoản công nợ tiềm tàng**

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2021

**4. Thông tin về các bên liên quan**



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội kiểm toán và số liệu báo cáo tài chính Quý 4 năm 2020



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc  
Ngày 24 tháng 01 năm 2022