Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Building a better working world

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư
TP. Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 50

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKTPHCM") với mã giao dịch là FDC theo Giấy phép Niêm yết số 176/QĐ-SDGHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh bất động sản, sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022 miễn nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022
	Phó Chủ tịch	từ ngày 4 tháng 3 năm 2021 đến ngày 7 tháng 2 năm 2022
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022
Ông Nguyễn Khánh Linh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 11 năm 2021
	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 26 tháng 11 năm 2021 miễn nhiệm ngày 8 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2021
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 11 năm 2021
Ông Phan Phương Anh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 11 năm 2021 miễn nhiệm ngày 18 tháng 2 năm 2022
Ông Quan Minh Tuấn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 4 tháng 10 năm 2021
Ông Vũ Đình Khoa	Thành viên	miễn nhiệm ngày 6 tháng 10 năm 2021

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Lệ Gia Uyên	Trưởng ban	
Bà Đoàn Thị Thu Sương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 11 năm 2021 miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Trần Cao Long	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 11 năm 2021 miễn nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022
Bà Phạm Thụy Như Quỳnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2021
Bà Tạ Xuân Hương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Khánh Linh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26 tháng 11 năm 2021 miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Quan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 26 tháng 11 năm 2021
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Bà Lương Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2021 miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Bà Trần Thị Bích Đào	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021 miễn nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2021
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tạ Chí Cường	từ ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Khánh Linh	từ ngày 26 tháng 11 năm 2021 đến ngày 28 tháng 2 năm 2022
Ông Quan Minh Tuấn	đến ngày 25 tháng 11 năm 2021

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

M.S.D.N: 0300590663-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Tạ Chí Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 17 tháng 3 năm 2022

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 61438894/22631593-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 17 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 Tập đoàn vào 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2022-004-1

Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 17 tháng 3 năm 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**570.758.520.318**	**380.375.326.229**
110	***I. Tiền***	***5***	***46.704.236.570***	***7.884.030.096***
111	1. Tiền		46.704.236.570	7.884.030.096
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***517.994.671.356***	***349.278.545.171***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	257.827.547.547	237.858.967.470
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	37.950.000	1.341.093.378
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	140.000.000.000	60.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	133.033.073.809	80.329.407.363
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.4, 6.5	(12.903.900.000)	(30.250.923.040)
140	***III. Hàng tồn kho***	***7***	***-***	***16.826.387.691***
141	1. Hàng tồn kho		-	16.826.387.691
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***6.059.612.392***	***6.386.363.271***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	7.409.090	297.380.887
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	3.595.794.175	3.632.573.257
153	*3.* Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	2.456.409.127	2.456.409.127

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**233.954.057.253**	**604.491.739.165**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***5.000.000***	***28.000.000***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	23.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.4	5.000.000	5.000.000
220	***II. Tài sản cố định***		***46.365.005***	***370.900.969.199***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	46.365.005	320.396.807.693
222	Nguyên giá		1.734.688.224	515.176.980.763
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.688.323.219)	(194.780.173.070)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	50.504.161.506
228	Nguyên giá		278.572.525	55.630.687.215
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(278.572.525)	(5.126.525.709)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***11***	***2.603.777.946***	***2.807.995.818***
231	1. Nguyên giá		15.627.123.457	15.627.123.457
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.023.345.511)	(12.819.127.639)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***231.257.916.040***	***216.113.065.315***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	215.792.569.817	213.309.213.187
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	15.465.346.223	2.803.852.128
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		-	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	450.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(450.000.000)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***40.998.262***	***14.641.708.833***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	13.308.712	1.645.011.188
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	27.689.550	27.689.550
269	3. Lợi thế thương mại	12	-	12.969.008.095
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**804.712.577.571**	**984.867.065.394**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**162.160.606.300**	**399.902.842.965**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***160.658.218.130***	***378.916.061.325***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	4.791.404.838	24.237.794.900
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	-	82.399.305.478
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	4.263.291.424	2.196.528.617
314	4. Phải trả người lao động		-	2.103.871.499
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	532.803.000	2.371.676.893
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	596.000.001
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	74.788.265.128	98.654.499.459
320	8. Vay ngắn hạn	19	-	91.476.487.850
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	71.039.502.930	68.873.752.643
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	5.242.950.810	6.006.143.985
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.502.388.170***	***20.986.781.640***
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15.1	-	6.002.189.569
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	1.363.940.420	2.142.689.320
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	-	12.703.455.001
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	20	138.447.750	138.447.750
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**642.551.971.271**	**584.964.222.429**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***642.551.971.271***	***584.964.222.429***
411	1. Vốn cổ phần	22.1	386.299.880.000	386.299.880.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*386.299.880.000*	*386.299.880.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22.1	251.697.570.000	202.560.090.477
415	3. Cổ phiếu quỹ	22.1	(90.621.050)	(90.621.050)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)	22.1	4.645.142.321	(5.131.706.817)
421a	*- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*(5.131.706.817)*	*20.827.736.949*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay*		*9.776.849.138*	*(25.959.443.766)*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	-	1.326.579.819
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**804.712.577.571**	**984.867.065.394**

Nguyễn Thị Lan	Phạm Thị Oanh	Tạ Chí Cường
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**185.894.780.650**	**190.188.132.429**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**24.1**	**(183.292.400)**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**185.711.488.250**	**190.188.132.429**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(169.707.101.658)**	**(157.118.538.480)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**16.004.386.592**	**33.069.593.949**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**67.700.891.899**	**1.881.382.723**
22	**7. Chi phí tài chính**	**26**	**(4.834.103.711)**	**(12.138.866.397)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(4.253.418.049)*	*(9.632.489.492)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**27**	**(6.103.101.298)**	**(6.378.606.611)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**28**	**(24.751.061.128)**	**(41.357.224.925)**
30	**10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh**		**48.017.012.354**	**(24.923.721.261)**
31	**11. Thu nhập khác**	**29**	**11.657.328.752**	**640.139.089**
32	**12. Chi phí khác**	**29**	**(40.949.659.399)**	**(167.783.309)**
40	**13. (Lỗ) lợi nhuận khác**	**29**	**(29.292.330.647)**	**472.355.780**
50	**14. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế**		**18.724.681.707**	**(24.451.365.481)**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**31.1**	**(9.275.437.484)**	**(1.503.505.510)**
52	**16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**31.3**	**-**	**1.914.950**
60	**17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN**		**9.449.244.223**	**(25.952.956.041)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
61	**17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ**	**22.1**	**9.776.849.138**	**(25.959.443.766)**
62	**18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**23**	**(327.604.915)**	**6.487.725**
70	**19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**	**22.4**	**253**	**(672)**
71	**20. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu**	**22.4**	**253**	**(672)**

M.S.D.N: 0300590663 C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Lan	Phạm Thị Oanh	Tạ Chí Cường
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế**		**18.724.681.707**	**(24.451.365.481)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	9, 10, 11, 12	19.649.304.213	25.906.663.765
03	Các khoản dự phòng		5.309.550.000	21.020.147.790
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		190.987	1.460.962.979
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(30.365.852.206)	(1.975.098.177)
06	Chi phí lãi vay	26	4.253.418.049	9.632.489.492
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**17.571.292.750**	**31.593.800.368**
09	Tăng các khoản phải thu		(86.493.040.515)	(10.155.623.209)
10	Giảm hàng tồn kho		6.103.762.851	684.795.985
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		81.895.109.751	(13.541.259.381)
12	Giảm chi phí trả trước		956.609.219	689.084.422
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.418.418.049)	(6.833.189.792)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(5.194.094.168)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(763.193.175)	(987.735.340)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**9.658.028.664**	**1.449.873.053**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(8.745.495.907)	(4.427.282.128)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		56.771.000.000	13.636.363
23	Tiền chi cho vay		(278.000.000.000)	(60.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		160.000.000.000	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		145.885.558.213	82.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và tiền gửi		5.270.354.341	415.610.360
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**81.181.416.647**	**18.001.964.595**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành	22.1	-	(90.621.050)
33	Tiền thu từ đi vay	19	70.562.969.240	32.286.273.129
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(122.582.017.090)	(38.416.598.773)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(12.359.910.945)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(52.019.047.850)**	**(18.580.857.639)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**38.820.397.461**	**870.980.009**
60	**Tiền đầu năm**		**7.884.030.096**	**7.013.106.632**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(190.987)	(56.545)
70	**Tiền cuối năm**	**5**	**46.704.236.570**	**7.884.030.096**

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

Nguyễn Thị Lan	Phạm Thị Oanh	Tạ Chí Cường
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKTPHCM") với mã giao dịch FDC theo Giấy phép Niêm yết số 176/QĐ-SGDHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh bất động sản, thiết kế và thi công công trình, sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 19 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 224).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con 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 nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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 và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu các công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá 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 v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, và hàng hóa bất động sản để bán thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí để có quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng hóa bất động sản ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đi.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 *Tài sản cố định 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình. thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá là lâu dài hoặc có thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị tiền thuê đất được khấu trừ theo thời gian thuê còn quyền sử dụng đất lâu dài thì không được khấu trừ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc thiết bị	2 - 12 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	25 - 46 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	15 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.15 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi. các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại các công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm khoản lãi từ giao dịch giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.19 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng. khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế 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 hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này 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.

3.22 *Lãi (lỗ) trên cổ phiếu*

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (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 năm 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.

3.23 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm sản xuất, hoạt động cho thuê, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân. bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14808/NQ-HĐQT-2020 ngày 5 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn tại Thông Đức, công ty con của Tập đoàn. Theo đó, vào ngày 24 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng cổ phần nói trên cho các đối tác. Số tiền lãi 29.158.206.415 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất *(Thuyết minh số 24.2)*. Theo đó, Thông Đức không còn là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

Chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Kinh ("Bách Kinh")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10912/NQ-HĐQT-2021 ngày 16 tháng 12 năm 2021. Hội đồng quản trị đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Bách Kinh, công ty con của Tập đoàn. Theo đó, vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng nói trên với bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*. Số tiền lãi 29.480.432.483 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh 24.2*). Theo đó, Bách Kinh không còn là công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này, và Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý không còn là công ty con gián tiếp của Tập đoàn kể từ ngày này.

Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an khởi tố và bắt tạm giam Tổng Giám đốc Công ty trước đây

Theo thông tin được công bố ngày 25 tháng 11 năm 2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đã khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Quan Minh Tuấn, Tổng Giám đốc Công ty đến ngày 26 tháng 11 năm 2021. Tập đoàn đã thực hiện các thủ tục liên quan bao gồm việc bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới vào ngày 26 tháng 11 năm 2021 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành để không gây ảnh hưởng đến các hoạt động của Tập đoàn.

5. TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	49.037.699	229.872.545
Tiền gửi ngân hàng	46.655.198.871	7.654.157.551
TỔNG CỘNG	**46.704.236.570**	**7.884.030.096**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ bên khác	4.577.547.547	24.108.967.470
- *Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2*	*3.639.250.000*	*3.639.250.000*
- *Công ty TNHH Siam City Cement Việt Nam*	-	*3.000.877.000*
- *Công ty Cổ phần Công nghiệp Tân Đức*	-	*2.620.000.000*
- *Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn*	-	*2.996.312.715*
- *Công ty TNHH Công nghiệp Golden Tree Plastics Việt nam*	-	*4.685.252.444*
- *Phải thu khách hàng khác*	*938.297.547*	*7.167.275.311*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 32) (i)*	253.250.000.000	213.750.000.000
TỔNG CỘNG	**257.827.547.547**	**237.858.967.470**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.639.250.000)	(5.473.250.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**254.188.297.547**	**232.385.717.470**

(i) Bao gồm trong số dư cuối năm là khoản phải thu trị giá 204.250.000.000 VND còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức theo Hợp đồng số 11305/2019/HĐCNVG vào ngày 31 tháng 5 năm 2019. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã đàm phán với bên liên quan yêu cầu thu hồi số tiền nêu trên; theo đó, Ban Tổng Giám đốc tin rằng số tiền này sẽ được thu hồi toàn bộ vào năm 2023.

Ngoài ra, trong số dư cuối năm là khoản phải thu trị giá 49.000.000.000 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Bách Kinh, công ty con của Tập đoàn, như được trình bày *ở Thuyết minh số 4*. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải thu này đã được thu hồi toàn bộ.

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	5.473.250.000	4.949.250.000
Dự phòng trích lập trong năm	786.000.000	524.000.000
Giảm do thanh lý công ty con	(2.620.000.000)	-
Số cuối năm	3.639.250.000	5.473.250.000

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Luật TNHH-MTV Công Hùng và Cộng sự	-	1.250.000.000
Khác	37.950.000	91.093.378
TỔNG CỘNG	**37.950.000**	**1.341.093.378**

6.3 *Phải thu về cho vay ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ông Trần Kế Sinh *(*)*	140.000.000.000	-
Cho bên liên quan vay *(Thuyết minh số 32)*	-	60.000.000.000
TOTAL	**140.000.000.000**	**60.000.000.000**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 *Phải thu về cho vay ngắn hạn* (tiếp theo)

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp với thời hạn tối đa 6 tháng và mức lãi suất 8%/năm. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải thu này đã được thu hồi toàn bộ.

6.4 *Phải thu khác*

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn	**133.033.073.809**	**(9.264.650.000)**	**80.329.407.363**	**(24.777.673.040)**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An (*)	118.601.747.957	-	-	-
Lãi cho vay	4.668.737.750	-	1.444.465.563	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh	3.650.000.000	(3.650.000.000)	28.250.000.000	(3.650.000.000)
Tạm ứng nhân viên	11.000.000	-	11.105.765.800	-
Chi hộ	-	-	13.000.000.000	-
Cho mượn	-	-	3.000.000.000	-
Khác	6.101.588.102	(5.614.650.000)	23.529.176.000	(21.127.673.040)
Dài hạn	**5.000.000**	**-**	**5.000.000**	**-**
Đặt cọc, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
TỔNG CỘNG	**133.038.073.809**	**(9.264.650.000)**	**80.334.407.363**	**(24.777.673.040)**
Trong đó:				
Phải thu bên khác	*14.436.325.852*	*(9.264.650.000)*	*38.315.242.979*	*(24.777.673.040)*
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*118.601.747.957*	*-*	*42.019.164.384*	*-*

(*) Như được trình bày trong *Thuyết minh số 4*, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh ("Bách Kinh"), công ty con của Tập đoàn. Theo Thỏa thuận 11312/FDC-ANAN ngày 20 tháng 12 năm 2021 ("Thỏa Thuận"), Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An, người mua, cam kết thanh toán số tiền mà Tập đoàn phải thu Bách Kinh và công ty con của Bách Kinh và khoản phải thu này được bảo đảm thanh toán bởi ông Trần Bảo Toàn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải thu này đã được thu hồi toàn bộ.

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu khác như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	24.777.673.040	4.291.100.000
Dự phòng trích lập trong năm	4.973.550.000	20.486.573.040
Sử dụng/hoàn nhập dự phòng	(20.486.573.040)	-
Số cuối năm	9.264.650.000	24.777.673.040

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.5 *Nợ xấu*

VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị thuần*	*Giá trị*	*Dự phòng*	*Giá trị thuần*
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	(3.639.250.000)	-	3.639.250.000	(3.639.250.000)	-
Công ty Xây dựng Tuần Châu	2.150.000.000	(2.150.000.000)	-	2.150.000.000	(2.150.000.000)	-
Công ty Liên doanh Phát triển Du lịch Quốc tế Phượng Hoàng	1.500.000.000	(1.500.000.000)	-	1.500.000.000	(1.500.000.000)	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tân Đức	-	-	-	2.620.000.000	(1.834.000.000)	786.000.000
Khác	5.614.650.000	(5.614.650.000)	-	21.127.673.040	(21.127.673.040)	-
TỔNG CỘNG	**12.903.900.000**	**(12.903.900.000)**	**-**	**31.036.923.040**	**(30.250.923.040)**	**786.000.000**

7. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	4.373.903.328
Công cụ, dụng cụ	-	4.394.409.224
Nguyên vật liệu	-	4.754.191.238
Thành phẩm	-	3.206.998.358
Hàng hóa	-	96.885.543
TỔNG CỘNG	**-**	**16.826.387.691**

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**7.409.090**	**297.380.887**
Công cụ, dụng cụ	7.409.090	82.653.282
Chi phí bảo hiểm	-	214.727.605
Dài hạn	**13.308.712**	**1.645.011.188**
Công cụ, dụng cụ	13.308.712	1.197.977.426
Khác	-	447.033.762
TỔNG CỘNG	**20.717.802**	**1.942.392.075**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số đầu năm	283.943.338.891	230.093.701.968	-	1.139.939.904	515.176.980.763
Mua trong năm	-	119.734.085	507.790.000	-	627.524.085
Thanh lý công ty con	(283.943.338.891)	(30.109.034.089)	-	(219.826.955)	(314.272.199.935)
Thanh lý	-	(199.289.826.689)	(507.790.000)	-	(199.797.616.689)
Số cuối năm	-	814.575.275	-	920.112.949	1.734.688.224
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	*814.575.275*	-	*858.292.949*	*1.672.868.224*
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(72.489.114.986)	(121.245.420.500)	-	(1.045.637.584)	(194.780.173.070)
Khấu hao trong năm	(4.883.271.401)	(12.971.016.061)	(69.468.491)	(27.083.996)	(17.950.839.949)
Thanh lý công ty con	77.372.386.387	27.047.126.308	-	198.973.636	104.618.486.331
Thanh lý	-	106.354.734.978	69.468.491	-	106.424.203.469
Số cuối năm	-	(814.575.275)	-	(873.747.944)	(1.688.323.219)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	211.454.223.905	108.848.281.468	-	94.302.320	320.396.807.693
Số cuối năm	-	-	-	46.365.005	46.365.005

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Lợi thế quyền thuê đất*	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Số đầu năm	8.338.214.910	45.903.763.692	1.388.708.613	55.630.687.215
Thanh lý công ty con	(8.338.214.910)	(45.903.763.692)	(1.110.136.088)	(55.352.114.690)
Số cuối năm	-	-	278.572.525	278.572.525
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	-	*278.572.525*	*278.572.525*
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	(1.717.672.290)	(2.070.769.785)	(1.338.083.634)	(5.126.525.709)
Hao mòn trong năm	(200.117.160)	(459.037.637)	(5.625.000)	(664.779.797)
Thanh lý công ty con	1.917.789.450	2.529.807.422	1.065.136.109	5.512.732.981
Số cuối năm	-	-	(278.572.525)	(278.572.525)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	6.620.542.620	43.832.993.907	50.624.979	50.504.161.506
Số cuối năm	-	-	-	-

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	15.627.123.457
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	*10.521.676.572*
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(12.819.127.639)
Khấu hao trong năm	(204.217.872)
Số cuối năm	(13.023.345.511)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	2.807.995.818
Số cuối năm	2.603.777.946

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại được phân bổ trong 10 năm kể từ ngày mua theo phương pháp đường thẳng. Chi tiết được trình bày như sau:

	VND *Lợi thế thương mại*
Nguyên giá	
Số đầu năm	16.740.560.625
Thanh lý công ty con	(16.740.560.625)
Số cuối năm	-
Giá trị phân bổ lũy kế	
Số đầu năm	(3.771.552.530)
Phân bổ trong năm	(829.466.595)
Thanh lý công ty con	4.601.019.125
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	12.969.008.095
Số cuối năm	-

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm	*VND* *Số đầu năm*
Dự án khu dân cư Cần Giờ	109.225.181.222	109.010.588.435
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	106.567.388.595	104.298.624.752
TỔNG CỘNG	**215.792.569.817**	**213.309.213.187**

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	*VND* *Số đầu năm*
Dự án tòa nhà văn phòng Fideco – 28 Đường Phùng Khắc Khoan	15.465.346.223	2.803.852.128

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

15.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**4.791.404.838**	**24.237.794.900**
Công ty Cổ phần Xây Dựng Phước Thành	4.543.522.273	-
Starlinger & Co, Gesellschaft M.B.H	-	14.113.027.967
Công ty TNHH Hóa Nhựa Trường Xuân	-	3.122.400.000
Công ty Cổ phần An Thành Bicsol	-	2.620.650.000
Khác	247.882.565	4.381.716.933
Dài hạn	**-**	**6.002.189.569**
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H	-	6.002.189.569
TỔNG CỘNG	**4.791.404.838**	**30.239.984.469**

15.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận tạm ứng về việc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	82.000.000.000
Khác	-	399.305.478
TỔNG CỘNG	**-**	**82.399.305.478**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Thanh lý công ty con*	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	1.980.863.047	(7.613.280.114)	11.341.823.819	(5.706.664.312)	2.742.440
Thuế thu nhập cá nhân	97.071.403	(51.661.184)	1.017.123.233	(1.001.921.951)	60.611.501
Thuế thu nhập doanh nghiệp	118.594.167	-	9.275.437.484	(5.194.094.168)	4.199.937.483
Khác	-	-	216.912.921	(216.912.921)	-
TỔNG CỘNG	**2.196.528.617**	**(7.664.941.298)**	**21.851.297.457**	**(12.119.593.352)**	**4.263.291.424**
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	3.632.573.257	(36.779.082)	768.192.180	(768.192.180)	3.595.794.175
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.456.409.127	-	-	-	2.456.409.127
TỔNG CỘNG	**6.088.982.384**	**(36.779.082)**	**768.192.180**	**(768.192.180)**	**6.052.203.302**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Lương tháng 13	322.803.000	1.435.563.541
Phí dịch vụ mua ngoài	210.000.000	-
Khác	-	936.113.352
TỔNG CỘNG	**532.803.000**	**2.371.676.893**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**74.788.265.128**	**98.654.499.459**
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Nhận ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.612.169.094	16.385.565.878
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	1.584.127.286	850.142.500
Cổ tức phải trả	710.464.723	710.464.723
Lãi vay	-	13.853.112.263
Tiền mượn	-	9.870.000.000
Khác	158.356.749	1.262.066.819
Dài hạn	**1.363.940.420**	**2.142.689.320**
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	1.363.940.420	2.142.689.320
TỔNG CỘNG	**76.152.205.548**	**100.797.188.779**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*76.152.205.548*	*77.074.076.516*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	*23.723.112.263*

19. VAY NGẮN HẠN

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Trả nợ vay trong năm*	*Giảm do thanh lý công ty con*	*Cấn trừ công nợ*	*Số cuối năm*
Vay ngắn hạn ngân hàng	52.019.047.850	68.562.969.240	(120.582.017.090)	-	-	-
Vay ngắn hạn bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	39.457.440.000	-	-	(14.900.000.000)	(24.557.440.000)	-
Vay ngắn hạn cá nhân	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-
TỔNG CỘNG	**91.476.487.850**	**70.562.969.240**	**(122.582.017.090)**	**(14.900.000.000)**	**(24.557.440.000)**	**-**

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**71.039.502.930**	**68.873.752.643**
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	71.039.502.930	68.873.752.643
Dài hạn	**138.447.750**	**138.447.750**
Dự phòng trợ cấp thôi việc	138.447.750	138.447.750
TỔNG CỘNG	**71.177.950.680**	**69.012.200.393**

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	6.006.143.985	6.993.879.325
Giảm trong năm	(763.193.175)	(987.735.340)
Số cuối năm	5.242.950.810	6.006.143.985

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	386.299.880.000	202.560.090.477	-	20.827.736.949	609.687.707.426
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(25.959.443.766)	(25.959.443.766)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(90.621.050)	-	(90.621.050)
Số cuối năm	386.299.880.000	202.560.090.477	(90.621.050)	(5.131.706.817)	583.637.642.610
Năm nay					
Số đầu năm	386.299.880.000	202.560.090.477	(90.621.050)	(5.131.706.817)	583.637.642.610
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	9.776.849.138	9.776.849.138
Thanh lý công ty con	-	49.137.479.523	-	-	49.137.479.523
Số cuối năm	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	4.645.142.321	642.551.971.271

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm và số cuối năm	386.299.880.000	386.299.880.000

22.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu được phép phát hành	*38.629.988*	*38.629.988*
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*38.629.988*	*38.629.988*
Cổ phiếu quỹ	*(6.500)*	*(6.500)*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*38.623.488*	*38.623.488*

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

22.4 *Lãi (lỗ) trên cổ phiếu*

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi (lỗ) cơ bản và lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(*)*	9.776.849.138	(25.959.443.766)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ *(cổ phiếu)*	38.623.488	38.628.088
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	253	(672)
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	253	(672)

(*) Tập đoàn chưa có kế hoạch trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho năm hiện tại.

Không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

23. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.326.579.819	1.320.092.094
Giảm từ thanh lý công ty con	(998.974.904)	-
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong năm	(327.604.915)	6.487.725
Số cuối năm	-	1.326.579.819

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu		
Doanh thu về bán thành phẩm	164.768.480.001	156.135.549.308
Doanh thu về hoạt động cho thuê văn phòng	15.831.995.733	16.655.540.321
Doanh thu về dịch vụ khách sạn	5.248.761.824	14.808.259.358
Khác	45.543.092	2.588.783.442
Giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	(183.292.400)	-
DOANH THU THUẦN	**185.711.488.250**	**190.188.132.429**
Trong đó:		
Doanh thu thuần về bán thành phẩm	*164.585.187.601*	*156.135.549.308*
Doanh thu thuần về hoạt động cho thuê văn phòng	*15.831.995.733*	*16.655.540.321*
Doanh thu thuần về dịch vụ khách sạn	*5.248.761.824*	*14.808.259.358*
Khác	*45.543.092*	*2.588.783.442*

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi từ thanh lý công ty con *(Thuyết minh số 4)*	58.638.638.898	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	8.329.626.528	1.870.552.723
Lãi chênh lệch tỉ giá hối đoái	732.626.473	10.830.000
TỔNG CỘNG	**67.700.891.899**	**1.881.382.723**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bán thành phẩm	158.474.725.492	132.531.217.038
Giá vốn dịch vụ khách sạn	6.767.112.395	19.387.293.160
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	4.465.263.771	5.200.028.282
TỔNG CỘNG	**169.707.101.658**	**157.118.538.480**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	4.253.418.049	9.632.489.492
Chiết khấu thanh toán	301.988.612	495.189.094
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	278.697.050	2.011.187.811
TỔNG CỘNG	**4.834.103.711**	**12.138.866.397**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.836.020.369	2.114.114.825
Phí hoa hồng môi giới	2.394.650.471	2.797.904.665
Chi phí nhân viên	848.100.276	1.163.485.106
Khác	24.330.182	303.102.015
TỔNG CỘNG	**6.103.101.298**	**6.378.606.611**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân viên	10.454.856.979	11.684.283.683
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	5.759.550.000	21.010.573.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.859.049.891	1.421.473.910
Phân bổ lợi thế thương mại *(Thuyết minh số 12)*	829.466.595	1.677.263.944
Chi phí khấu hao và hao mòn	751.789.296	1.449.989.384
Khác	4.096.348.367	4.113.640.964
TỔNG CỘNG	**24.751.061.128**	**41.357.224.925**

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**11.657.328.752**	**640.139.089**
Xóa sổ các khoản phải trả	9.957.908.456	-
Thanh lý hợp đồng thuê	-	135.410.280
Thanh lý tài sản cố định	-	104.545.454
Khác	1.699.420.296	400.183.355
Chi phí khác	**(40.949.659.399)**	**(167.783.309)**
Chi phí thanh lý tài sản cố định	(36.614.091.711)	-
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	(4.273.455.829)	-
Chi phí phạt	(32.003.018)	(100.453.773)
Khác	(30.108.841)	(67.329.536)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	**(29.292.330.647)**	**472.355.780**

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nguyên vật liệu	111.143.573.361	89.350.289.218
Chi phí nhân viên	33.747.380.657	38.233.804.821
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.633.905.947	24.250.911.410
Chi phí khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 9, 10, 11 và 12)*	19.649.304.213	25.906.663.765
Khác	11.387.099.906	27.112.700.802
TỔNG CỘNG	**200.561.264.084**	**204.854.370.016**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.275.437.484	1.503.505.510
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(1.914.950)
TỔNG CỘNG	**9.275.437.484**	**1.501.590.560**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	**18.724.681.707**	**(24.451.365.481)**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	3.744.936.342	(4.890.273.097)
Các khoản điều chỉnh:		
Thu nhập chuyển nhượng bất động sản chịu thuế TNDN	6.375.000.699	-
Chi phí không được trừ	1.063.806.494	5.524.830.012
Lỗ thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14.299.168.195	3.344.549.441
Chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của công ty con ở báo cáo tài chính riêng và tài sản thuần của công ty con ở báo cáo tài chính hợp nhất khi thanh lý công ty	(9.148.831.813)	-
Chênh lệch tạm thời không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(7.058.642.433)	-
Thuế TNDN được giảm	-	(644.359.504)
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	-	(1.833.156.292)
Chi phí thuế TNDN ước tính	**9.275.437.484**	**1.501.590.560**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập (lỗ) chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập (lỗ) chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận (lỗ) được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập (lỗ) chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Giảm do thanh lý công ty con*	*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*		*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Dự phòng trợ cấp thôi việc	27.689.550	27.689.550		-	1.914.950
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***27.689.550***	***27.689.550***			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại thời điểm hợp nhất kinh doanh	-	(12.703.455.001)	12.703.455.001	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***-***	***(12.703.455.001)***	***12.703.455.001***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại				***-***	***1.914.950***

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm :

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	Cổ đông lớn	Thu tiền cho vay	160.000.000.000	-
		Cho vay	100.000.000.000	60.000.000.000
		Trả tiền đi mượn theo BB cấn trừ công nợ	42.220.000.000	3.500.000.000
		Tiền đi mượn	32.350.000.000	2.000.000.000
		Chuyển tiền HTKD	24.600.000.000	-
		Nhận lại tiền góp vốn HTKD	24.600.000.000	-
		Chi hộ công nợ	14.202.351.293	13.000.000.000
		Thu tiền cho mượn	9.700.000.000	-
		Cho mượn	6.700.000.000	-
		Trả lãi theo BBCTCN	3.853.807.957	-
		Lãi cho vay	3.611.616.438	1.419.164.384
		Thu lãi cho vay theo BBCTCN	2.087.812.621	-
		Lãi đi vay	1.214.962.324	3.624.397.462
		Mua tài sản cố định	500.000.000	-
		Dịch vụ cho thuê văn phòng	44.363.635	115.803.000

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển tiền theo HĐHTKD	80.000.000.000	25.000.000.000
		Thu hồi từ thanh lý HĐHTKD	80.000.000.000	25.000.000.000
		Mượn	18.000.000.000	-
		Trả tiền mượn	18.000.000.000	-
Công ty CP Tập Đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu công nợ theo Thỏa Thuận	118.601.747.957	-
		Chuyển nhượng vốn	75.000.000.000	-
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	Công ty cùng tập đoàn đến ngày 29 tháng 3 năm 2021	Nhận lại tiền góp vốn HTKD	24.600.000.000	-
		Chuyển tiền theo HĐHTKD	-	24.600.000.000
Ông Lữ Minh Sơn	Chủ tịch HĐQT TDH	Mượn tiền	10.047.700.000	-
		Trả tiền đi mượn theo Biên bản cấn trừ công nợ	10.000.000.000	-
		Trả tiền đi mượn	47.700.000	-

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch HĐQT	159.999.996	169.999.996
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 8 tháng 2 năm 2022)	1.176.666.667	1.178.888.889
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 4 tháng 3 năm 2021)	53.333.332	169.999.996
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó Chủ tịch HĐQT- Tổng Giám đốc (đến ngày 8 tháng 3 năm 2022)	25.252.525	-
Ông Quan Minh Tuấn	Thành viên HĐQT- Tổng Giám đốc (đến ngày 26 tháng 11 năm 2021)	943.131.314	1.049.999.999
Ông Vũ Đình Khoa	Thành viên HĐQT (đến ngày 6 tháng 10 năm 2021)	125.454.543	169.999.996
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT	23.030.303	-
Ông Phan Phương Anh	Thành viên HĐQT (đến ngày 18 tháng 2 năm 2022)	23.030.303	-
Bà Trần Lệ Gia Uyên	Trưởng Ban Kiểm soát	120.000.000	130.000.000
Bà Phạm Thụy Như Quỳnh	Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 11 tháng 10 năm 2021)	63.636.366	90.000.004
Bà Tạ Xuân Hương	Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 11 tháng 10 năm 2021)	63.636.366	90.000.004
Bà Đoàn Thị Thu Sương	Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 28 tháng 2 năm 2022)	11.515.151	-
Ông Trần Cao Long	Thành viên Ban Kiểm soát	11.515.151	-
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 24 tháng 3 năm 2021)	141.868.687	544.444.445
Bà Trần Thị Bích Đào	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 24 tháng 3 năm 2021 đến ngày 16 tháng 12 năm 2021)	346.801.347	-
TỔNG CỘNG		**3.288.872.051**	**3.593.333.329**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển nhượng vốn đầu tư	204.250.000.000	213.750.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng vốn đầu tư	49.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			**253.250.000.000**	**213.750.000.000**
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Cho vay	-	60.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu công nợ theo Thỏa Thuận	118.601.747.957	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Lãi cho vay	-	1.419.164.384
		Chi hộ	-	13.000.000.000
		Cho mượn	-	3.000.000.000
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	Công ty cùng tập đoàn đến ngày 29 tháng 3 năm 2021	Hợp tác kinh doanh	-	24.600.000.000
TỔNG CỘNG			**118.601.747.957**	**42.019.164.384**
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Mượn	-	9.870.000.000
		Lãi vay	-	13.853.112.263
TỔNG CỘNG			-	**23.723.112.263**
Vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Vay	-	39.457.440.000

33. CÁC CAM KẾT

Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng và thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	1.320.011.160	1.290.011.160
Từ 1 năm đến 5 năm	5.160.044.640	5.160.044.640
Trên 5 năm	4.961.355.240	6.251.366.400
TỔNG CỘNG	**11.441.411.040**	**12.701.422.200**

Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	11.318.316.399	12.621.565.922
Từ 1 năm đến 5 năm	13.437.989.326	15.275.233.005
TỔNG CỘNG	**24.756.305.725**	**27.896.798.927**

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm sản xuất, hoạt động cho thuê, kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

VND

	Sản xuất	*Hoạt động cho thuê*	*Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại*	*Khác*	*Hợp nhất*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	164.585.187.601	15.831.995.733	5.248.761.824	45.543.092	185.711.488.250
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	164.585.187.601	15.831.995.733	5.248.761.824	45.543.092	185.711.488.250
Lợi nhuận (lỗ) bộ phận	**6.110.462.109**	**11.366.731.962**	**(1.518.350.571)**	**45.543.092**	**16.004.386.592**
Chi phí bán hàng					(6.103.101.298)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(24.751.061.128)
Doanh thu hoạt động tài chính					67.700.891.899
Chi phí tài chính					(4.834.103.711)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					48.017.012.354
Thu nhập khác					11.657.328.752
Chi phí khác					(40.949.659.399)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(9.275.437.484)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					**9.449.244.223**
Trong đó:					
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ					*9.776.849.138*
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát					*(327.604.915)*

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VND

	Sản xuất	*Hoạt động cho thuê*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Tài sản bộ phận				
Tài sản của các bộ phận	-	804.712.577.571	-	804.712.577.571
Nợ phải trả bộ phận				
Phải trả bộ phận	-	162.160.606.300	-	162.160.606.300

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VND

	Sản xuất	*Hoạt động cho thuê*	*Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại*	*Khác*	*Hợp nhất*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	156.135.549.308	16.655.540.321	14.808.259.358	2.588.783.442	190.188.132.429
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	156.135.549.308	16.655.540.321	14.808.259.358	2.588.783.442	190.188.132.429
Lợi nhuận (lỗ) bộ phận	**23.604.332.270**	**11.455.512.039**	**(4.579.033.802)**	**2.588.783.442**	**33.069.593.949**
Chi phí bán hàng					(6.378.606.611)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(41.357.224.925)
Doanh thu hoạt động tài chính					1.881.382.723
Chi phí tài chính					(12.138.866.397)
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh					(24.923.721.261)
Thu nhập khác					640.139.089
Chi phí khác					(167.783.309)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(1.503.505.510)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					1.914.950
Lỗ thuần sau thuế TNDN					**(25.952.956.041)**
Trong đó:					
Lỗ sau thuế của cổ đông công ty mẹ					*(25.959.443.766)*
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					*6.487.725*

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo):

VND

	Sản xuất	*Hoạt động cho thuê*	*Kinh doanh khách sạn và trung tâm thương mại*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	181.405.878.639	547.047.203.167	166.403.713.341	(297.024.830.592)	597.831.964.555
Tài sản không phân bổ					387.035.100.839
Tổng tài sản	**221.039.209.875**	**893.374.250.864**	**167.478.435.247**	**(297.024.830.592)**	**984.867.065.394**
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	97.264.427.930	159.933.078.165	15.116.497.391	(38.767.544.999)	233.546.458.487
Nợ phải trả không phân bổ					166.356.384.478
Tổng nợ phải trả	**154.021.867.930**	**254.632.022.643**	**30.016.497.391**	**(38.767.544.999)**	**399.902.842.965**

35. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Nợ khó đòi đã xử lý *(VND)*	740.000.000	740.000.000
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ *(USD)*	639	966

36. CÁC TRÌNH BÀY KHÁC CẦN THIẾT VỚI TẬP ĐOÀN

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Nguyễn Thị Lan	Phạm Thị Oanh	Tạ Chí Cường
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2022

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2022 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn