

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

Báo cáo tài chính riêng

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 36

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 là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

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 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 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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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
Ông Quan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 26 tháng 11 năm 2021
Bà Lương Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Bà Trần Thị Bích Đào	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2021
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
		bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021
		miễn nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2021
		bổ 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 riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 Công ty 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 đề ngày 17 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.



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

Số tham chiếu: 61438894/22631593

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") được lập ngày 17 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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	388.359.819.525
110	I. Tiền	4	46.704.236.570	380.651.246
111	1. Tiền		46.704.236.570	380.651.246
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn	5	517.994.671.356	381.915.752.477
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	257.827.547.547	217.756.349.670
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	37.950.000	1.287.950.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.3	140.000.000.000	60.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.4	133.033.073.809	131.288.375.847
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.4, 5.5, 5.6	(12.903.900.000)	(28.416.923.040)
150	III. Tài sản ngắn hạn khác		6.059.612.392	6.063.415.802
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.409.090	11.212.500
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	13	3.595.794.175	3.595.794.175
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	2.456.409.127	2.456.409.127
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		233.954.057.253	505.014.431.339
210	I. Phải thu dài hạn		5.000.000	5.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.000.000	5.000.000
220	II. Tài sản cố định		46.365.005	73.047.345
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	46.365.005	73.047.345
222	Nguyên giá		1.734.688.224	1.734.688.224
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.688.323.219)	(1.661.640.879)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		278.572.525	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(278.572.525)	(278.572.525)
230	III. Bất động sản đầu tư	7	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	216.155.759.541
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	8	215.792.569.817	213.351.907.413
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	15.465.346.223	2.803.852.128
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	10	-	285.918.706.901
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	332.441.440.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	450.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(46.972.733.099)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		40.998.262	53.921.734
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		13.308.712	26.232.184
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	27.689.550	27.689.550
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		804.712.577.571	893.374.250.864

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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	254.632.022.643
310	I. Nợ ngắn hạn		160.658.218.130	252.350.885.573
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	4.791.404.838	529.215.433
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	-	82.000.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	4.263.291.424	277.627.178
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	532.803.000	942.255.888
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	74.788.265.128	73.902.842.596
320	6. Vay ngắn hạn	16	-	19.819.047.850
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	17	71.039.502.930	68.873.752.643
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	5.242.950.810	6.006.143.985
330	II. Nợ dài hạn		1.502.388.170	2.281.137.070
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	1.363.940.420	2.142.689.320
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	17	138.447.750	138.447.750
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		642.551.971.271	638.742.228.221
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	642.551.971.271	638.742.228.221
411	1. Vốn cổ phần		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		251.697.570.000	251.697.570.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(90.621.050)	(90.621.050)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.645.142.321	835.399.271
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		835.399.271	13.788.263.824
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		3.809.743.050	(12.952.864.553)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		804.712.577.571	893.374.250.864

Nguyễn Thị Lan
Người lập

Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng

Tạ Chí Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2022

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	20.1	15.877.538.825	16.775.145.195
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	21	(4.465.263.771)	(5.200.028.282)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		11.412.275.054	11.575.116.913
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	22.786.945.661	1.818.263.901
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	22	(4.858.397.257) (1.245.714.903)	4.381.426.472 (2.214.827.387)
25	6. Chi phí bán hàng	23	(48.615.750)	(224.182.800)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(16.317.947.205)	(29.444.781.756)
30	8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		12.974.260.503	(11.894.157.270)
31	9. Thu nhập khác	25	140.832.872	324.289.110
32	10. Chi phí khác		(29.912.841)	-
40	11. Lợi nhuận khác		110.920.031	324.289.110
50	12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		13.085.180.534	(11.569.868.160)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(9.275.437.484)	(1.384.911.343)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	-	1.914.950
60	15. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế TNDN		3.809.743.050	(12.952.864.553)

Nguyễn Thị Lan
Người lập

Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Tạ Chí Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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		13.085.180.534	(11.569.868.160)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6, 7	300.368.703	337.998.896
03	Dự phòng		7.062.087.875	13.899.125.649
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		190.987	56.545
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(21.274.670.659)	(1.898.342.992)
06	Chi phí lãi vay	22	1.245.714.903	2.214.827.387
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		418.872.343	2.983.797.325
09	Tăng các khoản phải thu		(53.594.650.185)	(17.193.549.911)
10	Tăng hàng tồn kho		(274.912.117)	(422.566.929)
11	Tăng các khoản phải trả		524.114.639	149.353.573
12	Giảm chi phí trả trước		16.726.882	175.568.356
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.245.714.903)	(2.214.827.387)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.075.500.001)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(763.193.175)	(987.735.340)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(59.994.256.517)	(17.509.960.313)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.905.761.822)	(2.865.672.128)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		450.000.000	-
23	Tiền chi cho vay		(240.000.000.000)	(60.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		160.000.000.000	1.100.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		203.500.000.000	82.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		5.092.842.500	402.201.670
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		126.137.080.678	20.636.529.542

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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		-	(90.621.050)
33	Tiền thu từ đi vay	16	16.562.969.240	32.286.273.129
34	Tiền trả nợ gốc vay	16	(36.382.017.090)	(35.416.598.773)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(19.819.047.850)	(3.220.946.694)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		46.323.776.311	(94.377.465)
60	Tiền đầu năm	4	380.651.246	475.085.256
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(190.987)	(56.545)
70	Tiền cuối năm	4	46.704.236.570	380.651.246



Nguyễn Thị Lan
Người lập



Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Tạ Chí Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ 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 là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 19 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 32).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 đề ngày 17 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Công ty 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 tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 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 Công ty, 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 riêng 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 riêng.

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 Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	4 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 khấu hao 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 Công ty 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 bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc 15 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 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 Công ty 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.

3.10 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 riêng 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.

3.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng 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 sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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 mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày theo phương pháp 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 tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 Công ty 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 Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng 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 niên độ 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 riêng.

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 Các khoản dự phòng

Công ty 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 Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 Công ty (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 Công ty 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 Công ty 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 riêng 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 Công ty 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 Công ty 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 riêng.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm khoản lãi từ giao dịch mua 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 riêng.

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 cho thuê

Doanh thu cho thuê dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Tiền lãi 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

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. 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 năm 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.

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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	49.037.699	51.773.699
Tiền gửi ngân hàng	46.655.198.871	328.877.551
TỔNG CỘNG	46.704.236.570	380.651.246

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (i)	204.250.000.000	213.750.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An (ii)	49.000.000.000	-
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	3.639.250.000
Phải thu khách hàng khác	938.297.547	367.099.670
TỔNG CỘNG	257.827.547.547	217.756.349.670
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.639.250.000)	(3.639.250.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	254.188.297.547	214.117.099.670
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	253.250.000.000	213.750.000.000
<i>Phải thu bên khác</i>	4.577.547.547	4.006.349.670

(i) Đây là khoản phải thu 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/HĐCNVĐ vào ngày 31 tháng 5 năm 2019. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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.

(ii) Đây là khoản phải thu còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Kinh, công ty con của Công ty, như được trình bày ở *Thuyết minh số 10.1*. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, khoản phải thu này đã được thu hồi toàn bộ.

5.2 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	37.950.000
TỔNG CỘNG	37.950.000	1.287.950.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.3 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 (<i>Thuyết minh số 28</i>)	-	60.000.000.000
TOTAL	140.000.000.000	60.000.000.000

(*) 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 riêng này, khoản phải thu này đã được thu hồi toàn bộ.

5.4 Phải thu ngắn hạn khác

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An (*)	118.601.747.957	-	-	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh	3.650.000.000	(3.650.000.000)	28.250.000.000	(3.650.000.000)
Cho mượn	-	-	54.240.000.000	-
Chi trả hộ	-	-	13.000.000.000	-
Các khoản khác	10.781.325.852	(5.614.650.000)	35.798.375.847	(21.127.673.040)
TỔNG CỘNG	133.033.073.809	(9.264.650.000)	131.288.375.847	(24.777.673.040)

Trong đó:

Phải thu bên liên quan
(*Thuyết minh số 28*)

118.601.747.957	-	93.259.164.384	-
-----------------	---	----------------	---

Phải thu bên khác

14.431.325.852	(9.264.650.000)	38.029.211.463	(24.777.673.040)
----------------	-----------------	----------------	------------------

(*) Như được trình bày trong *Thuyết minh 10.1*, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh ("Bách Kinh"), công ty con của Công ty. 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 Công ty 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 riêng này, khoản phải thu này đã được thu hồi toàn bộ.

5.5 Dự phòng phải thu ngắn hạn

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu ngắn hạn:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	28.416.923.040	7.930.350.000
Dự phòng trích lập trong năm	4.973.550.000	20.486.573.040
Sử dụng/hoàn nhập dự phòng trong năm	(20.486.573.040)	-
Số cuối năm	12.903.900.000	28.416.923.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.6 Nợ xấu

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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)
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)	28.416.923.040	(28.416.923.040)

6. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	814.575.275	-	920.112.949	1.734.688.224
Mua mới	-	507.790.000	-	507.790.000
Thanh lý	-	(507.790.000)	-	(507.790.000)
Số cuối năm	814.575.275	-	920.112.949	1.734.688.224
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	814.575.275	-	858.292.949	1.672.868.224
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(800.256.931)	-	(861.383.948)	(1.661.640.879)
Khấu hao trong năm	(14.318.344)	(69.468.491)	(12.363.996)	(96.150.831)
Thanh lý	-	69.468.491	-	69.468.491
Số cuối năm	(814.575.275)	-	(873.747.944)	(1.688.323.219)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	14.318.344	-	58.729.001	73.047.345
Số cuối năm	-	-	46.365.005	46.365.005

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Nhà cửa,
vật kiến trúc

Nguyên giá

Số đầu năm và số cuối năm 15.627.123.457

Trong đó:

Đã khấu hao hết 10.521.676.572

Giá trị hao mòn 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 thực tế, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu dân cư Cần Giờ	109.225.181.222	109.053.282.661
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	<u>106.567.388.595</u>	<u>104.298.624.752</u>
TỔNG CỘNG	<u>215.792.569.817</u>	<u>213.351.907.413</u>

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 10.1)	-	332.441.440.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 10.2)	-	450.000.000
TỔNG CỘNG	-	332.891.440.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 10.3)	-	(46.972.733.099)
GIÁ TRỊ THUẦN	-	285.918.706.901

10.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức") (i)	-	-	223.300.000.000	99,47
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh ("Bách Kinh") (ii)	-	-	109.141.440.000	100
TỔNG CỘNG	-		332.441.440.000	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	-		(46.522.733.099)	
GIÁ TRỊ THUẦN	-		285.918.706.901	

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14808/NQ-HĐQT-2020 ngày 5 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Thông Đức, công ty con của Công ty. Theo đó, vào ngày 24 tháng 6 năm 2021 Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng nói trên với các đối tác bên thứ ba. Công ty đã ghi nhận khoản lỗ từ việc chuyển nhượng này với số tiền là 1.523.953.492 VND vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 21). Theo đó, Thông Đức không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10912/NQ-HĐQT-2021 ngày 16 tháng 12 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Bách Kinh, công ty con của Công ty. Theo đó, vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng nói trên với bên liên quan (Thuyết minh số 28). Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ việc chuyển nhượng này với số tiền là 14.469.830.974 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 20.2). Theo đó, Bách Kinh không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vinashin	-	450.000.000
Dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(450.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	-	-

10.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

Chi tiết tăng giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	46.972.733.099	53.569.755.240
Cộng: dự phòng trích lập trong năm	2.088.537.875	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(49.061.270.974)	(6.597.022.141)
Số cuối năm	-	46.972.733.099

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	4.543.522.273	-
Khác	247.882.565	529.215.433
TỔNG CỘNG	4.791.404.838	529.215.433

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Nhận tạm ứng về việc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	82.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	3.595.794.175	768.192.180	(768.192.180)	3.595.794.175
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>2.456.409.127</u>	-	-	<u>2.456.409.127</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.052.203.302</u>	<u>768.192.180</u>	<u>(768.192.180)</u>	<u>6.052.203.302</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	9.275.437.484	(5.075.500.001)	4.199.937.483
Thuế thu nhập cá nhân	40.725.279	472.984.118	(453.097.896)	60.611.501
Thuế giá trị gia tăng	236.901.899	1.049.674.977	(1.283.834.436)	2.742.440
Khác	-	216.912.921	(216.912.921)	-
TỔNG CỘNG	<u>277.627.178</u>	<u>11.015.009.500</u>	<u>(7.029.345.254)</u>	<u>4.263.291.424</u>

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 13	322.803.000	456.805.000
Chi phí thuê đất	-	305.450.888
Khác	<u>210.000.000</u>	<u>180.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>532.803.000</u>	<u>942.255.888</u>

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
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
Khác	<u>158.356.749</u>	<u>233.522.219</u>
TỔNG CỘNG	<u>74.788.265.128</u>	<u>73.902.842.596</u>
Dài hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	<u>1.363.940.420</u>	<u>2.142.689.320</u>
TỔNG CỘNG	<u>76.152.205.548</u>	<u>76.045.531.916</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Vay ngân hàng	19.819.047.850	1.562.969.240	(21.382.017.090)	-
Vay bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	-	15.000.000.000	(15.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	19.819.047.850	16.562.969.240	(36.382.017.090)	-

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
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		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	138.447.750	138.447.750

18. 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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	386.299.880.000	251.697.570.000	-	13.788.263.824	651.785.713.824
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(12.952.864.553)	(12.952.864.553)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(90.621.050)	-	(90.621.050)
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(90.621.050)</u>	<u>835.399.271</u>	<u>638.742.228.221</u>
Năm nay					
Số đầu năm	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	835.399.271	638.742.228.221
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.809.743.050	3.809.743.050
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(90.621.050)</u>	<u>4.645.142.321</u>	<u>642.551.971.271</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>386.299.880.000</u>

19.3 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	38.629.988	38.629.988
<i>Cổ phiếu quỹ</i>	(6.500)	(6.500)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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.

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	15.831.995.733	16.655.540.321
Doanh thu khác	<u>45.543.092</u>	<u>119.604.874</u>
TỔNG CỘNG	<u>15.877.538.825</u>	<u>16.775.145.195</u>

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi thanh lý khoản đầu tư (<i>Thuyết minh 10.1</i>)	14.469.830.974	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	8.317.114.687	1.807.433.901
Khác	-	10.830.000
TỔNG CỘNG	<u>22.786.945.661</u>	<u>1.818.263.901</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê văn phòng	<u>4.465.263.771</u>	<u>5.200.028.282</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	2.088.537.875	(6.597.022.141)
Lỗ thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh 10.1)	1.523.953.492	-
Lãi vay	1.245.714.903	2.214.827.387
Khác	190.987	768.282
TỔNG CỘNG	<u>4.858.397.257</u>	<u>(4.381.426.472)</u>

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê văn phòng	<u>48.615.750</u>	<u>224.182.800</u>

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	6.838.263.855	7.042.546.101
Chi phí dự phòng	4.973.550.000	20.486.573.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.235.451.427	380.237.241
Chi phí khác	2.270.681.923	1.535.425.374
TỔNG CỘNG	<u>16.317.947.205</u>	<u>29.444.781.756</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Xóa sổ các khoản ứng trước của khách hàng	-	135.410.280
Tiền thu từ thanh lý tài sản	-	90.909.091
Khác	140.832.872	97.969.739
TỔNG CỘNG	140.832.872	324.289.110

26. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	7.527.863.111	7.737.031.743
Chi phí dự phòng	4.973.550.000	20.486.573.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.652.173.788	3.358.738.341
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 6 và 7)	300.368.703	337.998.896
Chi phí khác	3.377.871.124	2.948.650.818
TỔNG CỘNG	20.831.826.726	34.868.992.838

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.275.437.484	1.384.911.343
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(1.914.950)
TỔNG CỘNG	9.275.437.484	1.382.996.393

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của 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	13.085.180.534	(11.569.868.160)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	2.617.036.107	(2.313.973.632)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thu nhập chuyển nhượng bất động sản chịu thuế TNDN	6.375.000.699	-
Chi phí không được trừ	283.400.678	4.290.503.458
Thuế TNDN được giảm	-	(593.533.433)
Chi phí thuế TNDN	9.275.437.484	1.382.996.393

27.2 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 Công ty khác với lợi nhuận (lỗ) được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<u>Bảng cân đối kế toán riêng</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
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	-	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			-	1.914.950

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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
		Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	24.600.000.000	-
		Thu hồi từ thanh lý HĐHTKD	24.600.000.000	-
		Chi hộ công nợ	14.202.351.293	13.000.000.000
		Thu tiền cho mượn	9.000.000.000	2.500.000.000
		Cho mượn	6.000.000.000	1.000.000.000
		Cần trừ công nợ	5.035.301.848	-
		Lãi cho vay	3.611.616.438	1.419.164.384
		Mua tài sản	500.000.000	-
		Doanh thu cho thuê	44.363.635	-
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho mượn	75.706.747.957	45.900.000.000
		Cần trừ công nợ	18.000.000.000	-
		Vay	15.000.000.000	-
		Trả tiền vay	15.000.000.000	-
		Thu tiền cho mượn	8.180.000.000	47.803.821.559
		Lãi vay	165.000.000	-
		Thu tiền cho vay	-	1.100.000.000
Lãi cho vay	-	11.416.666		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tên	Chức vụ	Năm nay	VND
			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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kết 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	Công ty có chung thành viên quản lý 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	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu công nợ theo Thỏa Thuận	118.601.747.957	-
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho mượn	-	51.240.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Lãi cho vay	-	1.419.164.384
		Chi trả hộ công nợ	-	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	Chuyển tiền theo HĐHTKD	-	24.600.000.000
TỔNG CỘNG			118.601.747.957	93.259.164.384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	1.320.011.160	1.290.011.160
Từ 1 đến 5 năm	5.160.044.640	5.160.044.640
Trên 5 năm	<u>4.961.355.240</u>	<u>6.251.366.400</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.441.411.040</u>	<u>12.701.422.200</u>

Công ty là bên cho thuê

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	11.318.316.399	12.621.565.922
Từ 1 đến 5 năm	<u>13.437.989.326</u>	<u>15.275.233.005</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.756.305.725</u>	<u>27.896.798.927</u>

30. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	740.000.000	740.000.000
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	639	652

31. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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. Công ty 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 Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC TRÌNH BÀY KHÁC CẦN THIẾT VỚI CÔNG TY

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 Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 riêng này.

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH 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 riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Lan
Người lập



Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Tạ Chí Cường
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