

## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM

Mã chứng khoán: TNA

Trụ sở chính: 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp.HCM

Điện thoại: +84 28 3834 8980

Fax: (028) 3834.8983

Website: [thiennamgroup.vn](http://thiennamgroup.vn)  
Email: [info@thiennamgroup.vn](mailto:info@thiennamgroup.vn)



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam

# MỤC LỤC



CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU

## THIÊN NAM

## THÔNG TIN CHUNG 3

1. Thông tin khái quát
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Định hướng phát triển
5. Các rủi ro

## Tổ chức, nhân sự 25

1. Danh sách Hội đồng Quản trị
2. Danh sách Ban Điều hành
3. Những thay đổi trong Ban Điều hành trong năm
4. Số lượng cán bộ, nhân viên
5. Chính sách nhân sự

## Tình hình hoạt động kinh doanh 37

1. Tình hình hoạt động kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
5. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

## Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc 57

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

## Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty 73

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị
4. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

## Quản trị công ty 77

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị
2. Ủy ban kiểm toán
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán

## Báo cáo tài chính hợp nhất 87

1. Ý kiến của đơn vị kiểm toán độc lập
2. Báo cáo tài chính



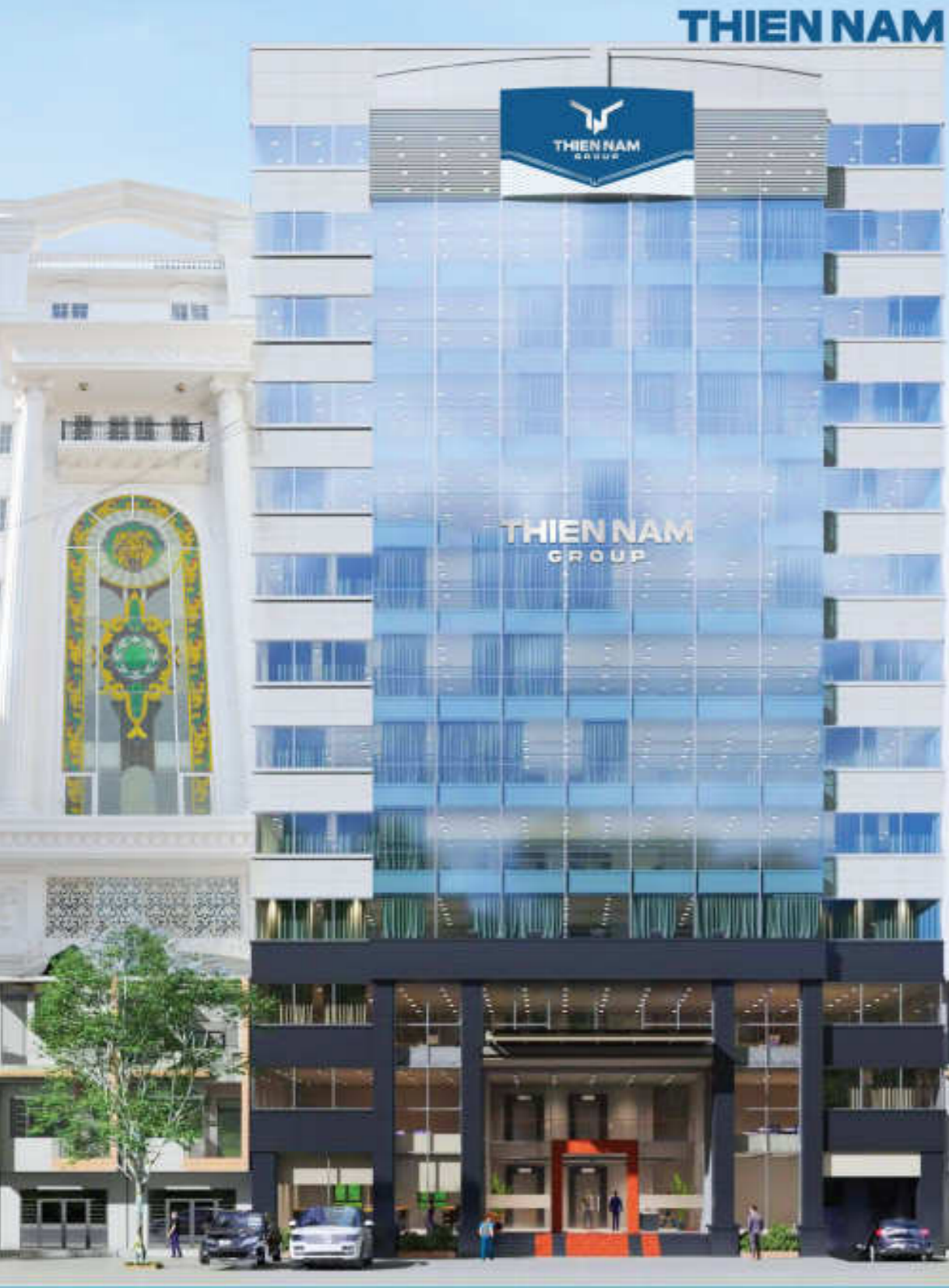
# THÔNG TIN CHUNG



- 1. Thông tin khái quát**
- 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**
- 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**
- 4. Định hướng phát triển**
- 5. Các rủi ro**



# THÔNG TIN CHUNG



**Tên Tiếng việt:** Công ty Cổ phần Thương Mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam

**Tên giao dịch:** Thiên Nam Group

**Tên tiếng Anh:** Thien Nam Trading & Import Export Corporation

**Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:** 0301172041 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp ngày 01/11/2000, cấp lần thứ 24 ngày 20/01/2022.

**Vốn điều lệ:** 495.762.640.000 đồng

**Địa chỉ:** 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 02, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh

**Số điện thoại:** (028) 3834.8980

**Số fax:** (028) 3834.8983

**Website:** [thiennamgroup.vn](http://thiennamgroup.vn)

**Mã cổ phiếu:** TNA



# THÔNG TIN CHUNG

## Quá trình hình thành phát triển

### 2000 - Sự kiện thành lập

Công ty Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Quận 10 (TENIMEX) chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần với tên gọi mới là Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam vào ngày 01/11/2000, với vốn điều lệ 13 tỷ đồng. Đây là doanh nghiệp thương mại dịch vụ cấp Quận đầu tiên của Tp. Hồ Chí Minh thực hiện chủ trương của Chính phủ về việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

### 2005 - Niêm yết

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam chính thức niêm yết 1,3 triệu cổ phiếu trên Sàn Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) – với mã chứng khoán là TNA vào ngày 20/07/2005.

### 2006 - 2010

- Hoàn thiện bộ máy điều hành cấp cao, Thiên Nam xác định chọn ngành hàng chủ lực là kinh doanh sắt thép để tập trung đầu tư phát triển thành ngành lõi trong chiến lược kinh doanh của Công ty.
- Phát hành thành công 2 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 33 tỷ đồng.
- Lần đầu tiên doanh thu của Công ty vượt trên 700 tỷ đồng, được Việt Nam Report và báo điện tử Vietnamnet bình chọn là một trong 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam trong năm 2008 (Top VNR500).
- Thành lập Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam.
- Thành lập Cửa hàng kinh doanh Sắt thép Thiên Nam để chủ động bám sát thị trường, huấn luyện đội ngũ, định vị thế của Thiên Nam trong lĩnh vực xuất nhập khẩu và kinh doanh nội địa ngành hàng sắt thép
- Cao ốc văn phòng Thiên Nam tại số 111 - 121 Ngô Gia Tự và khu căn hộ cao cấp Thiên Nam hoàn thành được đưa vào khai thác.

### 2011 - 2016

- Trung tâm Kinh doanh Sắt thép Long An được thành lập, nâng tầm Thiên Nam trong lĩnh vực kinh doanh sắt thép tại thị trường phía Nam.
- Khánh thành Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Văn phòng tại số 277B Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM.
- Năm 2015: Chuyển đổi cơ cấu tổ chức ngành sắt thép – hình thành Khối tự doanh sắt thép và gia công bán thành phẩm phục vụ nhu cầu đa dạng của khách hàng.
- Cuối tháng 12 năm 2015: Thực hiện thoái hết vốn nhà nước của Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn TNHH MTV (với tỷ lệ 20,68% trên vốn điều lệ).
- Năm 2016: Phát hành 2.104.777 cổ phiếu thường, tăng vốn điều lệ lên 101.047.770.000 đồng. Kết quả kinh doanh vượt bậc: Doanh thu vượt trên 3.000 tỷ đồng, lợi nhuận vượt trên 100 tỷ đồng.
- 01/07/2016: Điều chỉnh tỷ lệ vốn góp tại Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam. Công ty Thiên Nam sở hữu 70% vốn điều lệ.

### 2017 - 2020

- Năm 2017:
  - + Phát hành 2.487.390 cổ phiếu thường, tăng vốn điều lệ lên 125.921.670.000 đồng.
  - + Thành lập Công ty Cổ phần Phát Triển Kinh Doanh Thương Mại Sài Gòn 168. Công ty Thiên Nam sở hữu 93,75% vốn điều lệ.
- Năm 2018:
  - + Thành lập Công ty Cổ phần Đầu Tư Giáo Dục Thiên Nam. Công ty Thiên Nam sở hữu 68% vốn điều lệ.
  - + Tăng vốn điều lệ lên 301.272.960.000 đồng.
- Năm 2019:
  - + Tăng vốn điều lệ lên : 345.940.600.000 đồng.
  - + Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nahaviwel. Công ty Thiên Nam sở hữu 65% vốn điều lệ; Thành lập Trung tâm Kinh doanh sắt thép Bình Tân.
- Năm 2020:
  - + Điều chỉnh tỷ lệ vốn góp tại Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam. Công ty Thiên Nam sở hữu 51% vốn điều lệ .
  - + Tăng vốn điều lệ lên 397.308.840.000 đồng.



# THÔNG TIN CHUNG

## Quá trình hình thành phát triển

### Sự kiện đặc biệt năm 2020

- Thay đổi Logo mới, nhận diện thương hiệu Thiên Nam Group.



### Sự kiện đặc biệt năm 2021

- Đại hội đồng cổ đông đã tính nhiệm bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT mới trong nhiệm kỳ 2018-2022.
- Phát hành 9.845.380 cổ phiếu (bao gồm 10% cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu, 5% cổ phiếu thưởng cho người lao động và 10% trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông) Tăng vốn điều lệ lên: 495.762.640.000 đồng.
- Thiên Nam Group vẫn hoạt động trong thời kỳ dịch bệnh Covid - 19 kéo dài. Trong thời gian giãn cách xã hội, Thiên Nam tổ chức nhân viên làm việc tại nhà. Năm này, Công ty triển khai nhiều chính sách hỗ trợ các khách hàng để cùng vượt qua thời kỳ khó khăn, hướng tới hợp tác lâu dài, bền vững.



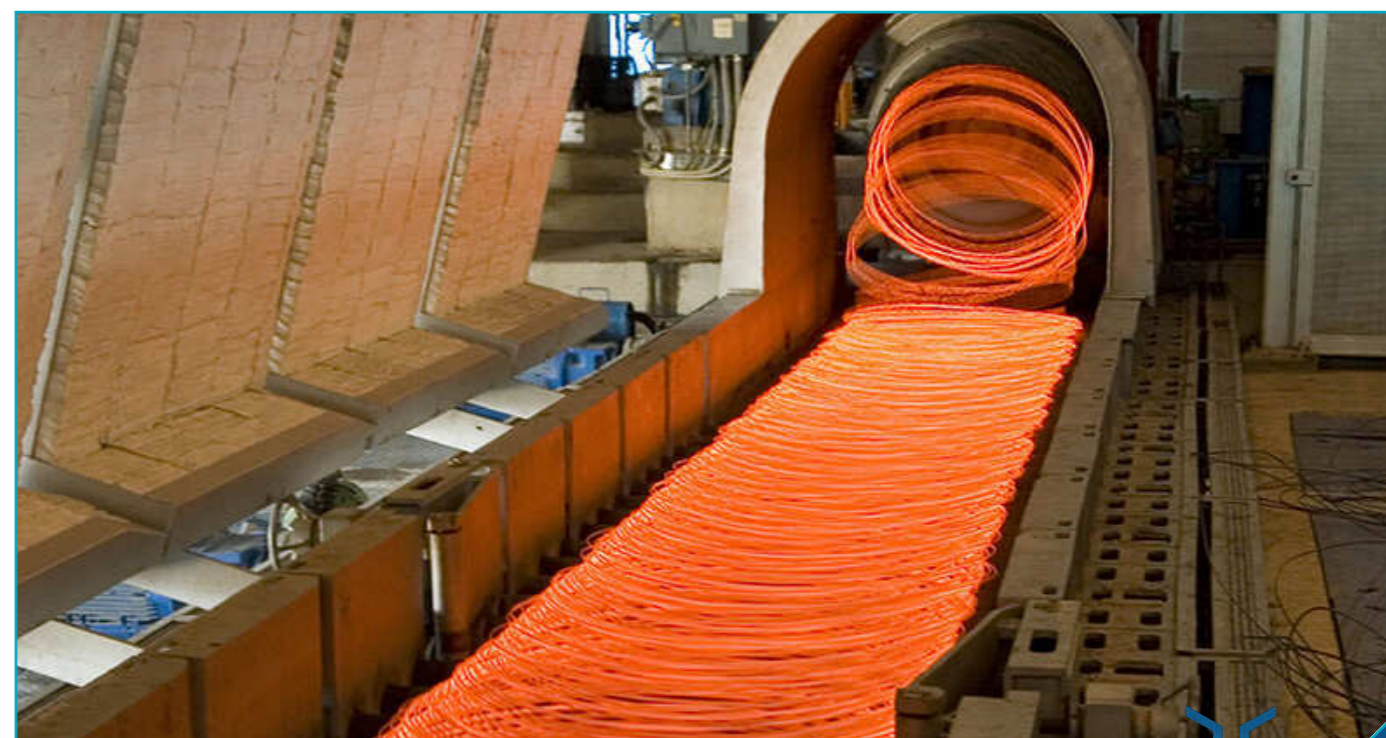


# Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

## Ngành nghề kinh doanh

Mã ngành	Tên ngành
1079	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu
5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
<b>4662 (Chính)</b>	<b>Bán buôn kim loại và quặng kim loại</b>
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác
4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
4633	Bán buôn đồ uống
4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
7310	Quảng cáo (trừ quảng cáo thuốc lá)
7912	Điều hành tua du lịch
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa

Mã ngành	Tên ngành
0112	Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác
0119	Trồng cây hàng năm khác
0121	Trồng cây ăn quả
0123	Trồng cây điều
0125	Trồng cây cao su
0127	Trồng cây chè
0129	Trồng cây lâu năm khác
0210	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp
7911	Đại lý du lịch





# Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

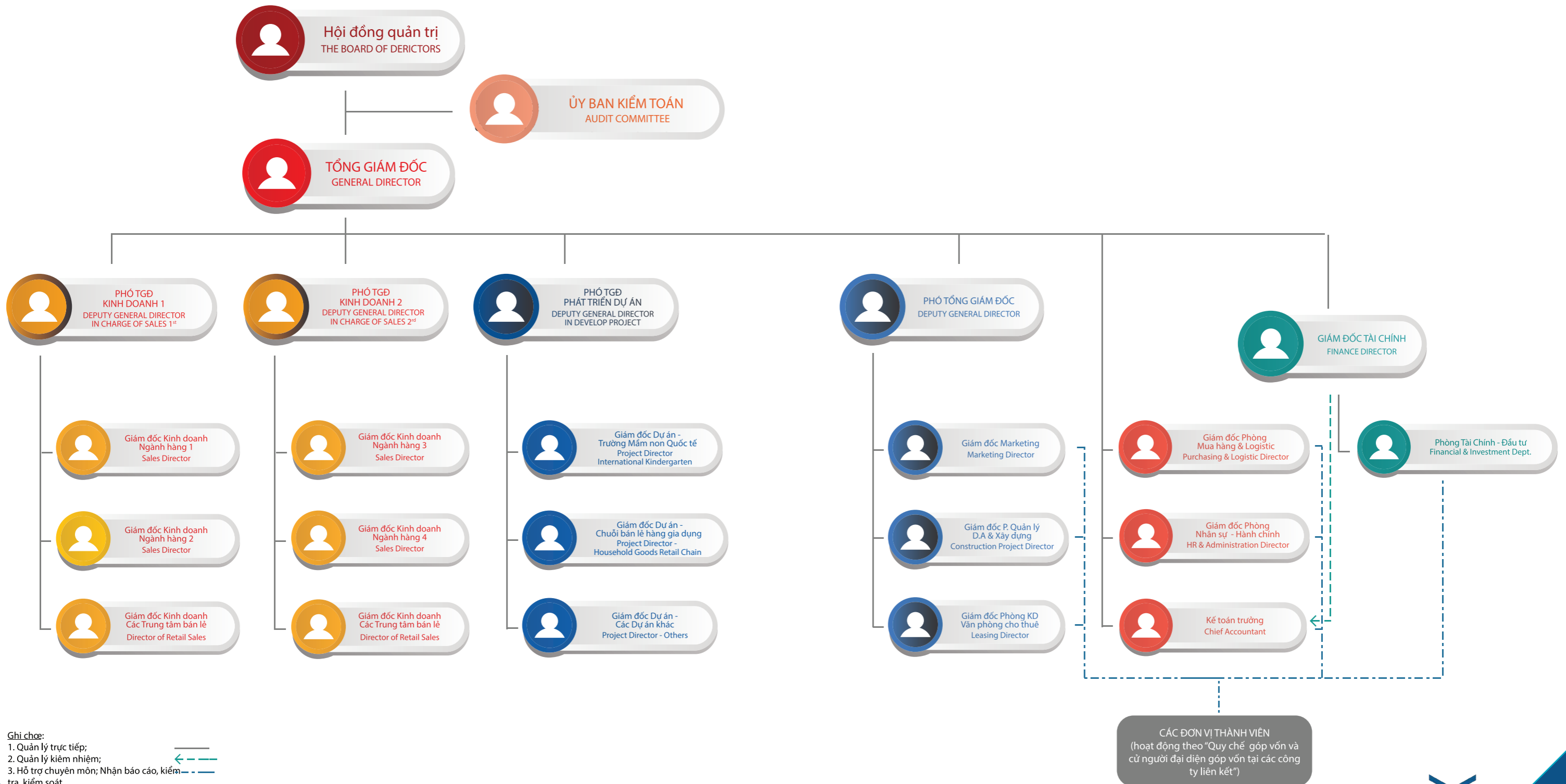
Địa bàn kinh doanh

Thành phố Hồ Chí Minh



# Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

## Sơ đồ tổ chức



**Ghi chú:**  
 1. Quản lý trực tiếp;  
 2. Quản lý kiêm nhiệm;  
 3. Hỗ trợ chuyên môn; Nhận báo cáo, kiểm tra, kiểm soát



# Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

## Các công ty con, công ty liên kết



### CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ PHẨM THIÊN NAM

- Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, Lầu 7, số 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp.HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Buôn bán, kinh doanh các mặt hàng công nghệ thực phẩm
- Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng (15 tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Thiên Nam Group tại công ty thành viên là: 51% VĐL



### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ GIÁO DỤC THIÊN NAM

- Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, 111 - 112 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp.HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Phát triển dịch vụ liên quan đến giáo dục
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng (80 tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Thiên Nam Group tại công ty thành viên là: 68% VĐL

### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KINH DOANH THƯƠNG MẠI SÀI GÒN 168

- Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, 111 - 112 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp.HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Phân phối sỉ ngành hàng điện máy
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng (200 tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Thiên Nam Group tại công ty thành viên là: 93,75% VĐL



### CÔNG TY CỔ PHẦN NAHAVIWEL

- Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, 111 - 112 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp.HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất que hàn điện, dây hàn, vật liệu hàn, Bán buôn các loại máy móc, thiết bị và phụ tùng công nghiệp
- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng (20 tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Thiên Nam Group tại công ty thành viên là: 65% VĐL



# Định hướng phát triển

## Tầm nhìn và sứ mệnh

### Tầm nhìn

Thiên Nam Group luôn hướng đến mục tiêu trở thành một Doanh nghiệp nhận được nhiều sự tín nhiệm của khách hàng, nhà đầu tư và đối tác, xây dựng hình ảnh một Tập đoàn mạnh mẽ, luôn sẵn sàng giữa không trung để vươn lên cao, vững vàng vượt lên mọi thử thách, để ngày càng phát triển và đạt được nhiều thành tựu mới.

### Sứ mệnh

- Cung cấp các sản phẩm, dịch vụ với chất lượng cao, khẳng định uy tín của thương hiệu Thiên Nam;
- Đáp ứng kỳ vọng và sự tin tưởng mà các cổ đông giao phó;
- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với người lao động;
- Thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước và trách nhiệm với xã hội, cộng đồng.



## Giá trị cốt lõi

- **Chính trực:** “Trung thực, Liêm chính, Ngay thẳng” trong ứng xử và trong tất cả các giao dịch.
- **Công bằng:** có trách nhiệm hành xử Công bằng với: Nhân Viên; Khách Hàng; Nhà Cung Cấp; Các bên hữu quan.
- **Sáng tạo:** tiên phong trong sáng tạo, luôn hướng tới Chân – Thiện – Mỹ là nền tảng của sự phát triển bền vững của TNA bằng chính: tư duy; hành động.
- **Thử thách:** sẵn sàng thử thách, thử thách là cơ hội của động lực phát triển và thành công.

## Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Khẳng định vị thế, uy tín của thương hiệu Thiên Nam Group;
- Phát huy thế mạnh hiện tại trong các lĩnh vực hoạt động;
- Đa dạng hoá ngành nghề kinh doanh, liên tục tìm kiếm những cơ hội đầu tư.



**Kiến tạo thành công  
Đồng hành phát triển**





# Các rủi ro

## Rủi ro kinh tế

Năm 2021, tình hình kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng, vẫn chịu ảnh hưởng nhiều do tác động của dịch bệnh Covid – 19. Tuy nhiên, theo số liệu của Tổng cục Thống kê, Việt Nam vẫn đạt được sự tăng trưởng dương với GDP năm 2021 được ước tính tăng 2,58% so với cùng kỳ năm 2020, trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80% và khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23% vào mức tăng chung. Vốn đầu tư toàn xã hội thực hiện theo giá hiện hành năm 2021 đạt 2.891,9 nghìn tỷ đồng, tăng 3,2% so với năm 2020. Bình quân CPI năm 2021 tăng 1,84% so với năm trước, đây là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2021 tăng 0,81% so với bình quân năm 2020.

Tại Việt Nam, từ đầu năm 2021, dịch bệnh bắt đầu bùng phát mạnh mẽ và khó kiểm soát tại các tỉnh, thành phố phía Nam. Đặc biệt trong Quý III năm 2021, khi Việt Nam phải thực hiện cách ly xã hội đã khiến cho nhiều ngành nghề bị ảnh hưởng lớn. Lĩnh vực bất động sản cho thuê năm 2021 ngoài gặp những khó khăn trực tiếp đến từ phía chính sách của Nhà nước, còn gặp những ảnh hưởng gián tiếp (khi khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh và giãn cách xã hội). Ngành thép trong năm 2021 cũng trải qua nhiều biến động do tình hình giá thép trên thế giới, tuy nhiên vẫn ghi nhận sự tăng trưởng tích cực về cả sản lượng lẫn giá bán, bất chấp dịch bệnh Covid – 19 diễn biến phức tạp trong năm.

Với những nỗ lực kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ, cũng như hiệu quả của việc đẩy mạnh tiêm phủ Vaccine Covid – 19, tình hình dịch bệnh của Việt Nam những tháng cuối của năm 2021 không còn ở trạng thái khó kiểm soát, những chính sách về giãn cách xã hội dần được nới lỏng, đưa đất nước trở về trạng thái bình thường. Đây là một điểm sáng trong năm 2021, mở ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp hoạt động ổn định trong thời gian sắp tới.



## Rủi ro pháp luật

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam là công ty đại chúng và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), Công ty cần phải tuân thủ những quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản dưới luật. Hành lang pháp lý của Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện, nên thường xuyên được cập nhật và đổi mới. Chính vì vậy, Công ty luôn phải theo dõi những sự thay đổi của quy định pháp luật để kịp thời điều chỉnh các hoạt động của Công ty, tránh những rủi ro về pháp luật không đáng có.

## Rủi ro lãi suất

Tình hình lãi suất trong nước năm 2021 khá ổn định và lãi suất giảm. Đây là chủ trương của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đề ra nhằm hỗ trợ người dân và doanh nghiệp bị ảnh hưởng bởi dịch Covid – 19. Mặc dù vậy, tình hình lãi suất tại Việt Nam vẫn đang chịu áp lực từ lạm phát trên thế giới. Trong thời gian sắp tới, Thiên Nam Group sẽ liên tục theo dõi tình hình thay đổi các chính sách tiền tệ này để đưa ra những quyết định về tài chính đúng đắn, tối ưu hoá lợi nhuận và chi phí.

## Rủi ro tỷ giá

Năm 2021, tỷ giá chủ yếu bị tác động bởi những yếu tố đến từ thị trường quốc tế. Nền kinh tế Mỹ vẫn đang tăng trưởng chậm lại do tác động từ dịch Covid – 19. Cục dự trữ Liên Bang Mỹ vẫn đang (FED) vẫn đang nới lỏng các chính sách tiền tệ để kích thích nền kinh tế.

Diễn biến tỷ giá đồng USD/VND năm 2021 vẫn cho thấy sự ổn định. Thêm vào đó, vừa qua, Bộ Tài chính Mỹ công bố “Báo cáo về chính sách hối đoái và kinh tế vĩ mô của các đối tác thương mại chủ chốt của Mỹ”, theo đó, Mỹ đánh giá Việt Nam đáp ứng các tiêu chí để xác định không thao túng tiền tệ. Việc này sẽ tạo sự thuận lợi cho việc giao thương hàng hoá giữa Mỹ và Việt Nam, mở ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp trong nước, đặc biệt là các doanh nghiệp có hoạt động xuất nhập khẩu như Thiên Nam.

Tuy vậy, với tình hình diễn biến phức tạp cùng những căng thẳng chính trị gần đây, Thiên Nam luôn phải hết sức thận trọng trong việc theo dõi tình hình tỷ giá để có các phương án hoạt động thích hợp.

# Các rủi ro

## Rủi ro đặc thù ngành

### Ngành kinh doanh sắt – thép

Các cơ hội để hội nhập quốc tế luôn đi kèm với những thách thức, những cạnh tranh đến từ chính các khu vực này. Điều này khiến cạnh tranh trong ngành thép năm 2021 ngày càng gay gắt hơn, khi các sản phẩm thép nhập khẩu đang thâm nhập mạnh vào thị trường Việt Nam. Bên cạnh đó, việc đối mặt với hàng loạt các mức thuế phòng vệ thương mại tại các thị trường xuất khẩu lớn khiến cho việc xuất khẩu thép ảnh hưởng nhiều.

Giá thép thế giới năm 2021 có xu hướng tăng, kéo theo tình hình giá thép trong nước có diễn biến tương tự. Giá mua thép chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu giá vốn hàng bán của Thiên Nam. Vì vậy, hoạt động thương mại thép của Thiên Nam dựa vào từng quyết định vào từng giai đoạn trong năm của Ban điều hành để mang lại hiệu quả cao nhất.

Để nâng cao khả năng cạnh tranh của mình trên thị trường cũng như để tối ưu hoá lợi nhuận, Thiên Nam Group chủ động xây dựng các phương án như: nâng cao chất lượng quản trị và điều hành, cắt giảm những chi phí không cần thiết, liên tục đánh giá diễn biến giá thép trên thế giới và trong nước nhằm đưa ra những thoả thuận hợp tác phù hợp và có lợi cho đôi bên đối với đối tác của mình, tích cực quảng bá hình ảnh, thương hiệu Thiên Nam Group đến với khách hàng, khẳng định uy tín, chất lượng của Công ty qua từng thương vụ,...



### Ngành kinh doanh bất động sản

Thị trường bất động sản cho thuê trong năm 2021 chịu ảnh hưởng nhiều bởi diễn biến dịch bệnh Covid – 19 và đỉnh điểm là từ đợt giãn cách xã hội do đợt bùng phát dịch lúc quý III năm 2021. Nhiều doanh nghiệp thu hẹp diện tích thuê để tiết kiệm chi phí hoặc dịch chuyển sang các khu vực khác. Nhóm các khách thuê lớn đang tận dụng cơ hội này để tái cấu trúc lại văn phòng làm việc và đàm phán để đạt được giá ưu đãi hơn. Đứng trước tình hình trên, Thiên Nam Group lập tức đánh giá lại nhu cầu của khách hàng, đưa ra những chính sách ưu đãi hỗ trợ khách hàng để lấp đầy các mặt bằng trống, đồng thời tìm kiếm những cơ hội và đối tác với mục tiêu hợp tác lâu dài. Ngoài ra, Thiên Nam Group tận dụng lợi thế với các tòa nhà văn phòng chuẩn với giá thuê hợp lý, vị trí nằm ở những khu vực đặc địa để tăng sự cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành, thu hút các khách hàng đang có nhu cầu chuyển văn phòng từ khu vực giá cao sang giá thấp hơn.



### Rủi ro khác

Ngoài những rủi ro trên, không riêng Thiên Nam Group, bất kỳ một doanh nghiệp nào cũng phải đối mặt với những rủi ro bất khả kháng như hỏa hoạn, bão lụt, thiên tai khác,... Những rủi ro này hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn về tài sản lẫn con người. Chính vì vậy, Công ty luôn chuẩn bị sẵn các phương án dự phòng để giảm thiểu đến mức thấp nhất các thiệt hại từ những rủi ro trên.





# Tổ chức và nhân sự



1. **Danh sách Hội đồng Quản trị**
2. **Danh sách Ban Điều hành**
3. **Những thay đổi trong Ban Điều hành trong năm**
4. **Số lượng cán bộ, nhân viên**
5. **Chính sách nhân sự**



# Danh sách Hội đồng quản trị

## Danh sách Hội đồng quản trị

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Ghi chú (Thành viên độc lập/điều hành/không điều hành)	Số cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch	Không điều hành	7.941.169 cổ phần, tỷ lệ 16,02%
2	Vương Quang Diệu	Thành viên	Điều hành	630.102 cổ phần, tỷ lệ 1,27%
3	Hồ Văn Tuyên	Thành viên	Độc lập không điều hành	210.000 cổ phần, tỷ lệ 0,42%
4	Trần Thị Hiền	Thành viên	Không điều hành	3.121.956 cổ phần, tỷ lệ 6,30%
5	Trần Duy Kiều	Thành viên	Không điều hành	30.000 cổ phần, tỷ lệ 0,06%



**Ông Nguyễn Quang Hòa**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1968
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học thể dục thể thao
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP TM-DV Thiên Nam Hòa, Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam, Chủ tịch HĐQT Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168, Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư giáo dục Thiên Nam, Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Nahaviwel
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 7.941.169 cổ phần, chiếm 16,02% vốn điều lệ
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: 11.880.602 cổ phần - chiếm 23,96% vốn điều lệ





**Ông Vương Quang Diệu**  
Thành viên Hội đồng quản trị kiêm TGD

- Năm sinh: 1965
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế - Kế toán
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty CP Nahaviwel
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 630.102 cổ phần - chiếm 1,27% vốn điều lệ
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có



**Ông Hồ Văn Tuyên**  
Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

- Năm sinh: 1972
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế trường Đại học Kinh tế TP.HCM, Th.S Quản trị Kinh doanh Đại học Gloucestershire – UK, Ts. Quản trị Kinh Doanh (DBA) International American University – US, Th.S Tài chính và Giám đốc tài chính - Chương trình min MBA-AAFM
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư RIM
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 210.000 cổ phần - chiếm 0,42% vốn điều lệ
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có



**Bà Trần Thị Hiền**  
Thành viên Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế - Kế toán
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bách Hóa Miền Nam, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Hàng Công Nghiệp, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Gia Định, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ TN9, Giám đốc dự án Công ty Cổ phần Môi Trường Việt Úc
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 3.121.956 cổ phần, chiếm 6,30% vốn điều lệ
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có



**Bà Trần Duy Kiều**  
Thành viên Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh tại trường PGSM, Pháp.
- Cử nhân Kế toán, kiểm toán tại trường Đại học kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 30.000 cổ phần - chiếm 0,06% vốn điều lệ
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có

## Danh sách Ban Điều hành

### Danh sách Ban điều hành

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ	Số cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu
1	Vương Quang Diệu	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	630.102 cổ phần, tỷ lệ 1,27%
2	Nguyễn Minh Thư	Phó Tổng giám đốc	102.000 cổ phần, tỷ lệ 0,20%
3	Phạm Viết Đạt	Kế toán trưởng	105.000 cổ phần, tỷ lệ 0,20%

Lý lịch **Ông Vương Quang Diệu** đã được trình bày tại mục Danh sách Hội đồng quản trị.



## Những thay đổi trong ban điều hành trong năm

Thiên Nam Group không có sự thay đổi nhân sự Ban điều hành năm 2021.

### **Ông Nguyễn Minh Thư** Phó Tổng Giám đốc



- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng giám đốc
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 102.000 cổ phần - chiếm 0,20% vốn điều lệ
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có

### **Ông Phạm Viết Đạt** Kế toán trưởng



- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế ngành Tài chính Doanh Nghiệp
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kế toán trưởng
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 105.000 cổ phần - chiếm 0,20% vốn điều lệ
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có



## Số lượng cán bộ, nhân viên

STT	Tiêu chí	Năm 2021	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>73</b>	<b>100,00%</b>
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	44	60,27%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	11	15,07%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	5	6,85%
4	Lao động phổ thông	13	17,81%
<b>II</b>	<b>Theo đối tượng lao động</b>	<b>73</b>	<b>100,00%</b>
1	Lao động trực tiếp	-	0,00%
2	Lao động gián tiếp	73	100,00%
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>73</b>	<b>100,00%</b>
1	Nam	50	68,49%
2	Nữ	23	31,51%
<b>IV</b>	<b>Theo thời hạn HĐLĐ</b>	<b>73</b>	<b>100,00%</b>
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	-	0,00%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	31	42,47%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	42	57,53%
<b>V</b>	<b>Theo cấp quản lý</b>	<b>73</b>	<b>100,00%</b>
1	Quản lý cấp cao	2	2,74%
2	Quản lý cấp trung	10	13,70%
3	Quản lý cấp chi nhánh	4	5,48%
4	Chuyên viên, nhân viên	57	78,08%
<b>VI</b>	<b>Theo độ tuổi</b>	<b>48</b>	<b>65,75%</b>
1	Từ 18 đến 25 tuổi	4	5,48%
2	Từ 26 đến 35 tuổi	4	5,48%
3	Từ 36 đến 45 tuổi	21	28,77%
4	Trên 45	19	26,03%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>73</b>	<b>100,00%</b>

## Thu nhập bình quân

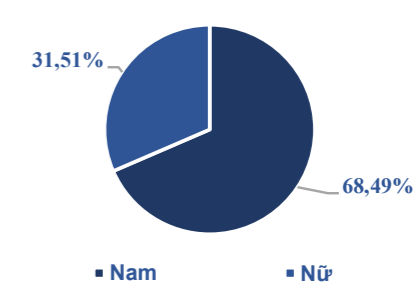
Thiên Nam Group không có sự thay đổi nhân sự Ban điều hành năm 2021.

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Tổng số lượng người lao động (người)	92	92	73
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	16.825.858	23.454.220	23.411.160

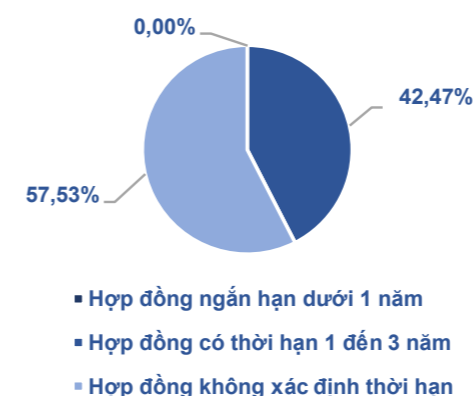
### Theo trình độ lao động



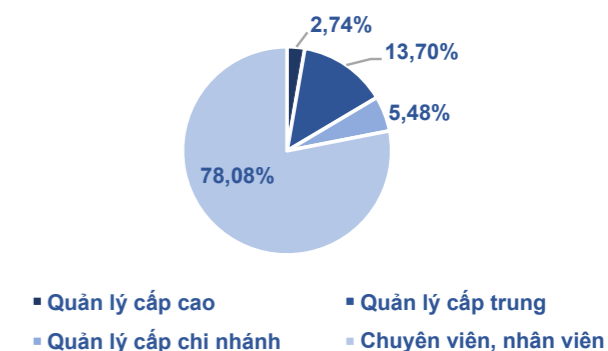
### Theo giới tính



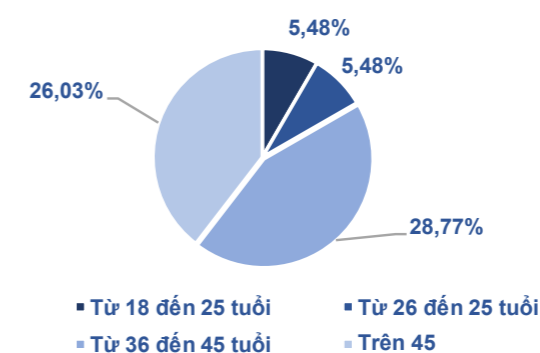
### Theo thời hạn HĐLĐ



### Theo cấp quản lý



### Theo độ tuổi



# Chính sách nhân sự

## Chính sách đãi ngộ, phúc lợi

Thiên Nam Group xây dựng những chính sách đãi ngộ và phúc lợi nhằm đảm bảo quyền lợi và lợi ích chính đáng cho cán bộ công nhân viên, tạo sự gắn kết lâu dài. Các cán bộ công nhân viên được hưởng chính sách thưởng tùy theo năng suất làm việc, đảm bảo công bằng và tạo động lực cho người lao động trong công việc. Ngoài ra, các cán bộ quản lý có đóng góp và cống hiến nhiều cho Công ty được được nhận thưởng cổ phiếu từ chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động nhằm khuyến khích gắn bó lâu dài hơn với Công ty.

Hàng năm, Công ty tổ chức những kỳ nghỉ dưỡng, teambuilding, để cán bộ nhân viên có thời gian thư giãn, giải trí và tiếp tục làm việc hiệu quả và năng suất hơn.

## Chính sách tuyển dụng

Trong năm 2021, Công ty đã tuyển dụng 22 nhân sự mới. Chính sách tuyển dụng được xây dựng cụ thể tùy vào từng vị trí công việc. Các nhân sự được tuyển dụng và sàng lọc kỹ lưỡng, đảm bảo chất lượng và số lượng nhân sự đáp ứng được các kế hoạch hoạt động do Ban Điều hành đề ra.

## Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên

Các nhân sự sau khi được tuyển vào sẽ được xây dựng chính sách đào tạo thích hợp từ chuyên ngành đến kỹ năng mềm để hoàn thiện năng lực chuyên môn. Các chính sách đào tạo được đưa ra vừa đáp ứng nhu cầu về lý thuyết lẫn thực tế, nhằm tối ưu hoá thời gian đào tạo và cống hiến cho Thiên Nam.

## Chính sách an toàn, bảo hộ lao động

Thiên Nam chuẩn bị đầy đủ các phương tiện để đảm bảo an toàn cho nhân viên trong quá trình làm việc. Văn phòng được trang bị đầy đủ các thiết bị chiếu sáng, nguồn nước, máy móc, văn phòng phẩm,... phục vụ cho công việc. Ngoài ra, Thiên Nam trang bị đầy đủ các thiết bị liên quan đến phòng cháy chữa cháy phòng trường hợp hy hữu xảy ra.





# Tình hình hoạt động trong năm



- 1. Tình hình hoạt động kinh doanh**
- 2. Tình hình tài chính**
- 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**
- 4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**
- 5. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty**

# Tình hình hoạt động kinh doanh

## Bảng kết quả kinh doanh năm 2021

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% Năm 2021/ Năm 2020
1	Doanh thu thuần	5.231.863	5.446.937	104,11%
2	Giá vốn hàng bán	5.002.859	5.235.745	104,66%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	229.004	211.192	92,22%
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	52.692	25.327	48,07%
5	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	42.897	18.847	43,94%

Doanh thu thuần của Thiên Nam năm 2021 tăng nhẹ 4,11%. Tuy nhiên, trong năm, nhằm đồng hành, hỗ trợ khách hàng trong giai đoạn khó khăn do dịch bệnh Covid – 19, Thiên Nam đã thực hiện khá nhiều chính sách nhằm hỗ trợ các khách hàng về mặt chi phí. Từ đó, chi phí bán hàng của Công ty tăng, dẫn đến các chỉ tiêu lợi nhuận có phần không đạt so với năm 2020. Mặc dù vậy, đây là bước đi cần thiết, hướng đến sự hợp tác và phát triển lâu dài trong tương lai. Ngoài ra, trong năm phần chi phí quản lý doanh nghiệp được tiết giảm hơn so với năm 2020, nhờ đó Thiên Nam tối ưu hóa được các chỉ tiêu lợi nhuận.

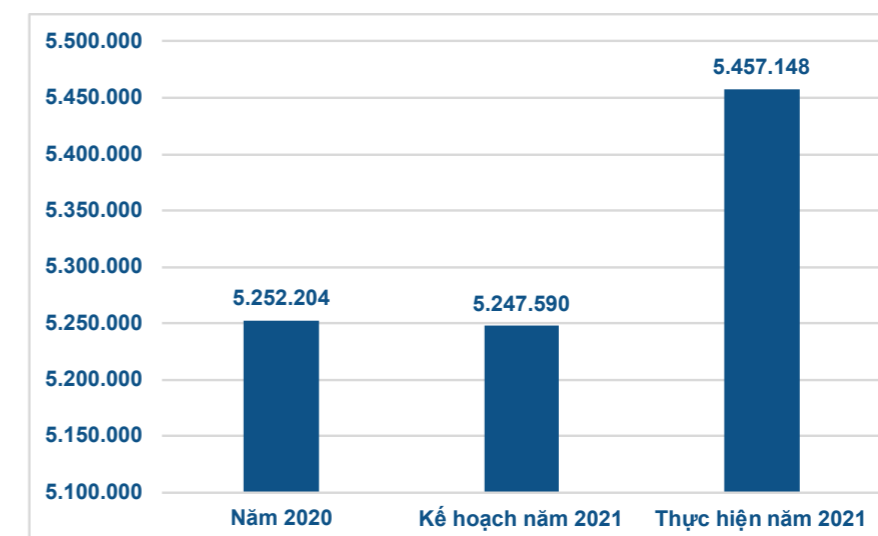
## Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị tính: triệu đồng

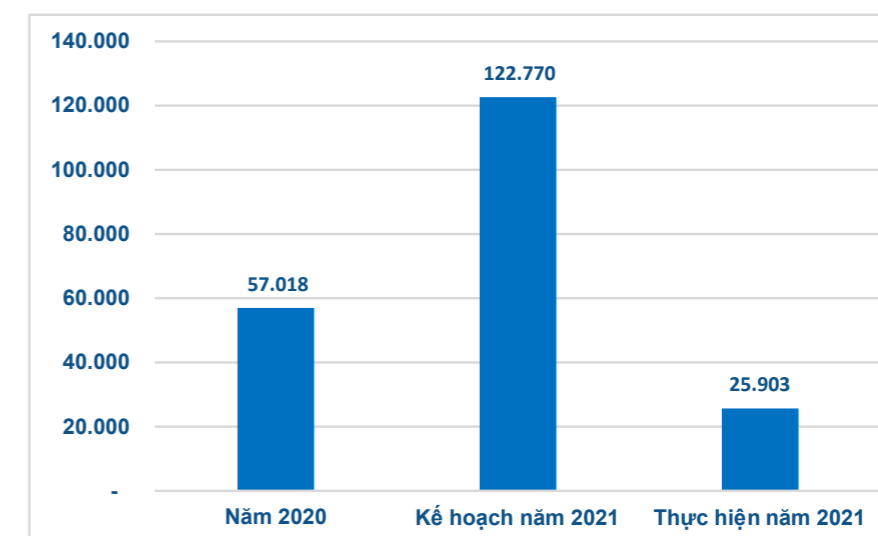
STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021		Tỷ trọng thực hiện năm 2021 so với	
			Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021
1	Tổng doanh thu thuần và thu nhập khác	5.252.204	5.457.148	5.247.590	103,90%	103,99%
2	Lợi nhuận trước thuế	57.018	25.903	122.770	45,43%	21,10%

Năm 2021, Tổng doanh thu thuần và thu nhập khác của Công ty đạt 103,90% so với kế hoạch đã đề ra, và bằng 103,99% so với năm 2020. Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 21,10% kế hoạch đề ra và bằng 45,43% so với năm 2020. Mặc dù đã đẩy mạnh hoạt động bán hàng, nhưng do tình hình thị trường thép và bất động sản năm 2021 gặp nhiều biến động và bị tác động tiêu cực bởi ảnh hưởng từ dịch Covid – 19, nên kết quả kinh doanh có phần suy giảm so với năm 2020 và chưa đạt kế hoạch đề ra. Đây là khó khăn chung hiện nay đối với các doanh nghiệp kinh doanh trong ngành thương mại thép và bất động sản.

## Tình hình thực hiện chỉ tiêu Tổng doanh thu và thu nhập khác (triệu đồng)



## Tình hình thực hiện chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)





# Tình hình hoạt động kinh doanh

## Cơ cấu doanh thu thuần

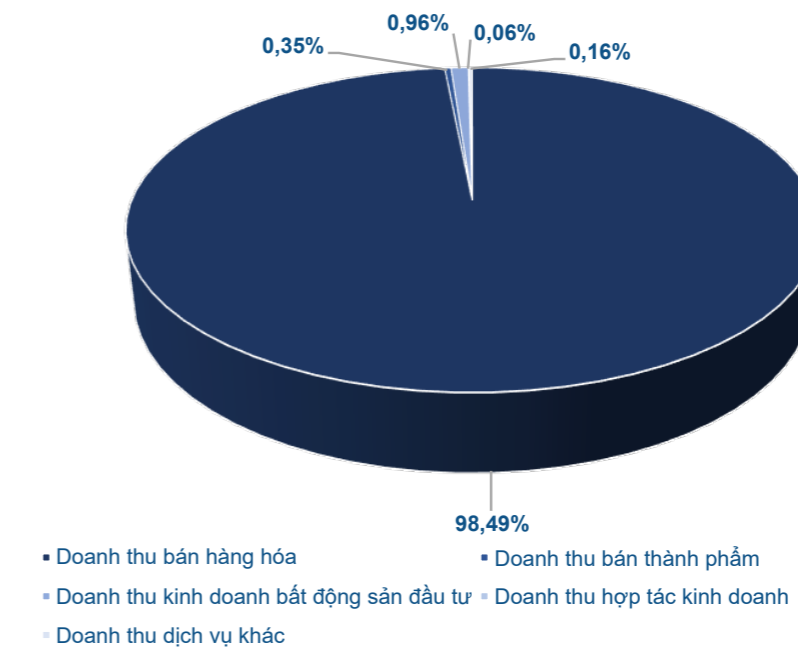
Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu bán hàng hóa	5.152.841	98,47%	5.301.832	97,33%
2	Doanh thu bán thành phẩm	18.194	0,35%	93.290	1,71%
3	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	50.436	0,96%	45.023	0,83%
4	Doanh thu hợp tác kinh doanh	3.000	0,06%	-	0,00%
5	Doanh thu dịch vụ khác	8.449	0,16%	7.047	0,13%
6	Các khoản giảm trừ	(1.057)	-	(255)	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>5.231.863</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.446.937</b>	<b>100,00%</b>

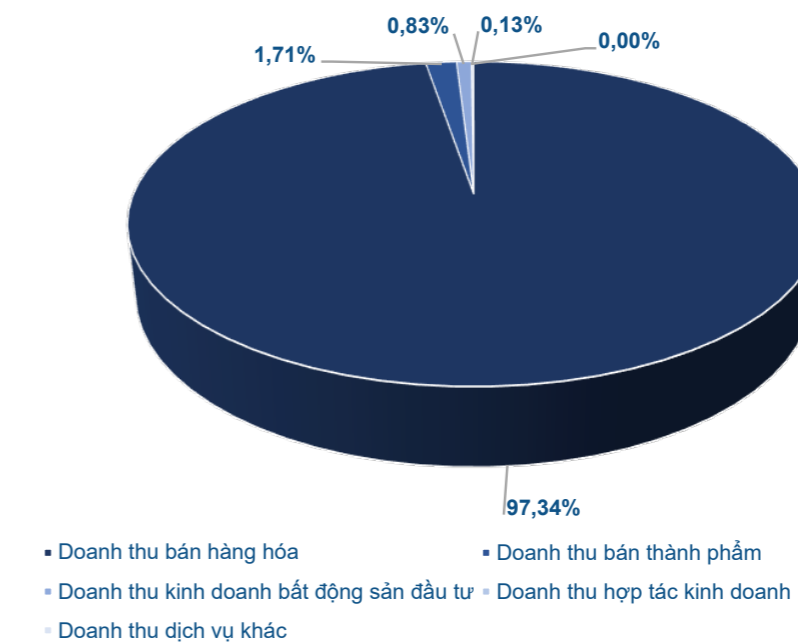
Doanh thu bán hàng hóa chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu doanh thu thuần của Thiên Nam. Hoạt động thương mại sắt – thép vẫn là hoạt động chính đem lại nguồn doanh thu cho Thiên Nam.



## Cơ cấu doanh thu thuần năm 2020 (%)



## Cơ cấu doanh thu thuần năm 2021 (%)





# Tình hình tài chính

## Tình hình chung

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% 2021/2020
1	Tổng tài sản	2.129.426	2.338.303	109,81%
2	Doanh thu thuần	5.231.863	5.446.937	104,11%
3	Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	229.004	211.192	92,22%
4	Lợi nhuận khác	4.326	577	13,33%
5	Lợi nhuận trước thuế	57.018	25.903	45,43%
6	Lợi nhuận sau thuế	42.897	18.847	43,94%

Trong năm 2021, tổng tài sản của Thiên Nam tăng nhẹ, chủ yếu đến từ các khoản mục tài sản ngắn hạn. Doanh thu thuần tăng, tuy nhiên, các chỉ tiêu về lợi nhuận có phần sụt giảm so với năm 2020 do tình hình thị trường gặp nhiều khó khăn trong năm.





# Tình hình tài chính

## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,23	1,21
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,62	0,64
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	73,43%	75,32%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	276,42%	305,12%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	5,99	5,46
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	2,70	2,44
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,82%	0,35%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	7,63%	3,30%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,21%	0,84%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	1,01%	0,46%

### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Thiên Nam Group năm 2021 không có nhiều biến động. Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2021 giảm nhẹ từ 1,23 đến 1,21, hệ số thanh toán nhanh tăng nhẹ từ 0,62 lên 0,64. Tuy nhiên, thanh khoản Thiên Nam Group vẫn đảm bảo thanh toán cho các khoản nợ ngắn hạn.

### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn năm 2021 có tăng nhẹ, cụ thể hệ số Hệ số Nợ/Tổng tài sản tăng từ 73,43% lên 75,32%, Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu tăng từ 276,42% lên 305,12%, nguyên nhân chủ yếu là do nợ ngắn hạn tăng. Trong năm qua, giá thép có xu hướng tăng, đồng thời, Thiên Nam Group còn mở rộng kinh doanh, phát triển thêm khách hàng và thực hiện thanh toán trước cho người bán, khiến nhu cầu về vốn lưu động tăng.

### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động sụt giảm nhẹ trong năm 2021. Vòng quay hàng tồn kho giảm từ 5,99 vòng đến 5,46 vòng do giá trị hàng tồn kho năm 2021 tăng. Vòng quay tổng tài sản giảm nhẹ từ 2,70 vòng đến 2,44 vòng do tổng tài sản tăng, trong đó chủ yếu là tài sản ngắn hạn tăng mạnh so với năm 2021, do nhu cầu vốn lưu động tăng.

### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời có phần sụt giảm trong năm 2021. Nguyên nhân đến từ việc thị trường kinh doanh bị ảnh hưởng do dịch Covid – 19. Các lĩnh vực kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng từ dịch Covid -19 (văn phòng cho thuê, giáo dục, công nghệ phẩm...) dẫn đến hiệu quả kinh doanh trong năm chưa được tốt.



# Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

## Các công ty con, công ty liên kết

Trong năm 2021, tất cả các Công ty con đều không hoàn thành kế hoạch được giao, gây ảnh hưởng đến kết quả hợp nhất của Công ty mẹ. Ngoài lý do chính về diễn biến dịch bệnh, một số tác nhân gây ảnh hưởng đến việc hoàn thành kế hoạch của các Công ty con như sau:

### ✓ Công ty TNHH Công Nghệ Phẩm Thiên Nam:

- Trong năm 2021, Công ty lại tiếp tục có sự thay đổi Ban lãnh đạo, thời điểm thay đổi rơi vào thời điểm giãn cách xã hội, dẫn đến việc khó khăn trong công tác quản lý điều hành.
- Mặt hàng nước ép Công ty thử nghiệm trong năm 2021 chỉ dành cho đối tượng khách hàng cần làm đẹp và hỗ trợ sức khỏe, khẩu vị chưa phù hợp với đại đa số người dùng, thị trường hẹp, do đó, chưa đáp ứng được nhu cầu thị trường và biên lợi nhuận gộp cũng chưa đạt kỳ vọng đề ra.



### ✓ Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam:

- Năm 2021 là một năm cực kỳ khó khăn của ngành giáo dục, trên 500 trường mầm non tư thục phải giải thể do tác động của đại dịch COVID-19.
- Hoạt động kinh doanh của Đơn vị theo đó cũng chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch khi mà các cơ sở dạy học phải đóng cửa từ tháng 05/2021, trong khi các chi phí thuê mặt bằng, lương giáo viên, nhân công... vẫn phải thanh toán để duy trì hoạt động của đơn vị.





# Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

## Các công ty con, công ty liên kết (tiếp theo)

### ✓ Công ty Cổ phần Nahaviwel:

Trong 06 tháng đầu năm 2021, hoạt động kinh doanh của đơn vị đã ghi nhận được lợi nhuận tốt. Nhưng đến quý III khi dịch bệnh xảy ra quá lớn và kéo dài đến cuối năm, dưới tác động của giãn cách xã hội, các nhà máy, công trình đều dừng hoạt động, thị trường xuất khẩu gặp nhiều khó khăn do cước tàu tăng mạnh... đã dẫn đến hoạt động kinh doanh của đơn vị bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Đơn vị đã nỗ lực trước những khó khăn nhất định của thị trường và tình hình dịch bệnh Covid-19 phức tạp, giảm mức lỗ xuống chỉ còn lỗ 0,86 tỷ đồng. So với kết quả kinh doanh năm 2020, đơn vị lỗ 3,6 tỷ đồng, cho thấy việc điều hành kinh doanh trong năm 2021 đã mang về những hiệu quả nhất định.



### ✓ Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168:

Trong năm 2021, đơn vị vẫn chưa ghi nhận được doanh thu và lợi nhuận từ các dự án bất động sản, do vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý.





## Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu cổ phần

Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 49.576.264 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 49.231.310 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 344.954 cổ phiếu

Loại cổ phần: cổ phần phổ thông

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phiếu

### Cơ cấu cổ đông

(Tính tại ngày 23/03/2022)

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông Nhà nước	-	-	-
II	Cổ đông trong nước	47.743.147	477.431.470.000	96,30%
1	Cá nhân	47.290.265	472.902.650.000	95,39%
2	Tổ chức	452.882	4.528.820.000	0,91%
III	Cổ đông nước ngoài	1.833.117	18.331.170.000	3,70%
1	Cá nhân	516.432	5.164.320.000	1,04%
2	Tổ chức	1.316.685	13.166.850.000	2,66%
<b>Tổng cộng (II+III)</b>		<b>49.576.264</b>	<b>495.762.640.000</b>	<b>100,00%</b>

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%

### Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần vào năm 2000 với mức vốn điều lệ là 13 tỷ đồng. Năm 2005, Công ty chính thức niêm yết 1,3 triệu cổ phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tính đến hiện nay, qua nhiều lần phát hành cổ phiếu, vốn điều lệ của Công ty hiện tại là 495.762.640.000 đồng.

#### Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

#### Các chứng khoán khác

Không có





# Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

## Tác động lên môi trường

Trong quá trình hoạt động, Thiên Nam không tránh khỏi việc tác động đến môi trường tự nhiên, dù không có những hoạt động sản xuất trực tiếp gây ảnh hưởng đến môi trường. Vì vậy, Công ty rất chú trọng đến công tác bảo vệ môi trường vì môi trường chính là một trong những yếu tố quan trọng nhất tác động đến sự phát triển bền vững. Thiên Nam Group luôn nâng cao trách nhiệm đối với môi trường và con người trong quá trình hoạt động của mình, đồng thời thực hiện nghiêm túc các yêu cầu của cơ quan quản lý đối với môi trường, lựa chọn và áp dụng công nghệ tiên tiến, để đảm bảo lượng tiêu tốn vật tư là thấp nhất. Công ty cũng thường xuyên củng cố và nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật, công nhân viên, để có những cập nhật, phản ứng và cách xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh nếu có, góp phần giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường.

## Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Thiên Nam cũng áp dụng thêm nhiều biện pháp tiên tiến để vừa giảm thiểu các chi phí và nguồn năng lượng không cần thiết, vừa đảm bảo chất lượng sản phẩm, chú trọng khâu vận chuyển nhằm hạn chế tối đa việc phát sinh chi phí không cần thiết và tiết kiệm nhiên liệu.





# Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

## Tiêu thụ năng lượng

Tại văn phòng, Thiên Nam luôn chú trọng công tác tiết kiệm điện. Thiên Nam sử dụng loại bóng đèn hiện đại, tiết kiệm năng lượng, thường xuyên bảo trì các thiết bị điện nhằm giảm hao phí điện năng. Đồng thời, Công ty còn tận dụng ánh sáng tự nhiên để tiết kiệm năng lượng.

## Tiêu thụ nước

Thiên Nam Group áp dụng biện pháp xử lý và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước và ký hợp đồng xử lý nước thải với các đơn vị chịu trách nhiệm, đảm bảo lượng nước thải ra được xử lý đúng cách và không gây ảnh hưởng đến môi trường. Đối với khí thải, các hoạt động của Công ty không phát sinh ra khói và khí thải độc hại, tuy nhiên Công ty vẫn tăng cường thoáng gió tự nhiên và tăng cường diện tích cây xanh trong môi trường làm việc cho cán bộ nhân viên.

## Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Thiên Nam tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường và cũng không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

## Chính sách liên quan đến người lao động

- ✓ Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động. (đã nêu ở trên).
- ✓ Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:
  - Khám sức khỏe 01 lần mỗi năm cho người lao động.
  - Trong năm 2021: Mua gói bảo hiểm sức khỏe (có bao gồm điều trị dịch bệnh Covid - 19) để đảm bảo sức khỏe và quyền lợi tốt nhất cho người lao động.
- ✓ Hoạt động đào tạo người lao động: Trong năm 2021, do gặp nhiều khó khăn khi phải làm việc tại nhà trong thời gian giãn cách xã hội, nên Thiên Nam không tổ chức chương trình đào tạo bên ngoài như hằng năm mà chủ yếu tổ chức đào tạo tại chỗ - trụ sở văn phòng Công ty. Thiên Nam sẽ tiếp tục triển khai các chương trình đào tạo cho người lao động vào thời gian thích hợp trong các năm sau.

## Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Trong năm 2021, dịch bệnh Covid -19 bùng phát và đặt biệt nghiêm trọng ở khu vực thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh phía nam, đã có nhiều gia đình người dân phải gánh chịu mất mát đau thương vì mất người thân, cuộc sống rơi vào hoàn cảnh rất khó khăn. Vì vậy, trong năm vừa qua, các hoạt động thiện nguyện chính của Thiên Nam Group là cùng chung tay với cả nước chăm lo cho những người dân bị nhiễm bệnh/ gặp khó khăn trong đợt dịch bệnh, đóng góp ủng hộ mua vaccine phòng chống dịch bệnh cũng như hỗ trợ kinh phí mua các thiết bị cung cấp cho các bệnh viện dã chiến. Thiên Nam Group sẽ luôn luôn và tiếp tục hưởng ứng các chương trình vì cộng đồng và xã hội khi địa phương đã ổn định và triển khai thực hiện...





# Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc



1. **Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**
2. **Tình hình tài chính**
3. **Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý**
4. **Kế hoạch phát triển trong tương lai**
5. **Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán**
6. **Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**



# Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

## Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty

### Tình hình thị trường thép Theo Hiệp hội Thép Việt Nam

#### ✓ Tình hình sản xuất và bán hàng:

- Sản xuất thép thành phẩm các loại đạt 33,29 triệu tấn, tăng 19,1% so với cùng kỳ năm 2020.
- Bán hàng thép các loại đạt 29,43 triệu tấn, tăng 15,6% so với cùng kỳ 2020.
- Trong cơ cấu bán hàng, thép xây dựng chiếm tỷ trọng lớn nhất với 40,5%, theo sau là thép HRC với 24,2% và tôn mạ với 18,2%. Ống thép và thép cán nguội lần lượt chiếm tỷ trọng là 9,3% và 7,8%

#### ✓ Tình hình xuất nhập khẩu:

##### • Nhập khẩu:

Năm 2021, nhập khẩu thép về Việt Nam khoảng 13 triệu tấn với trị giá trên 12,2 tỷ USD, giảm 7% về lượng nhưng tăng 38% về trị giá so với cùng kỳ năm 2020.

Lượng thép nhập khẩu từ Trung Quốc chiếm khoảng 41,38% tổng lượng nhập khẩu và 39,04% tổng kim ngạch nhập khẩu của cả nước. Các quốc gia lớn cung cấp thép cho Việt Nam là Nhật Bản với 14,51%, Hàn Quốc 13,63%, Ấn Độ 12,2%...

##### • Xuất khẩu:

Trong năm 2021, Việt Nam xuất khẩu thép đạt 14 triệu tấn, với trị giá đạt 12,7 tỷ USD đến hơn 20 quốc gia và khu vực trên thế giới.

ASEAN vẫn là thị trường xuất khẩu truyền thống của Việt Nam với 28,64%, theo sau là Trung Quốc với 21,32%, EU với 12,56%, Mỹ với 7,51% và Đài Loan với 5,05%.

#### ✓ Diễn biến giá thép:

Giá thép trong nước bị tác động bởi giá thép thế giới. Giá thép thế giới có xu hướng tăng trong năm 2021 nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Giá phôi thép, quặng sắt trong nước và thế giới tăng cao, lập đỉnh lịch sử. Bên cạnh những nguyên liệu có sẵn ở các mỏ quặng trong nước thì đa phần dây chuyền sản xuất sắt thép tại Việt Nam đều phải sử dụng những nguyên vật liệu nhập khẩu từ nước ngoài, điển hình là quặng sắt, than mỡ, thép phế liệu, graphite, ...
- Nhu cầu nhập khẩu thép của Trung Quốc tăng mạnh do phục hồi kinh tế, xây dựng cơ sở hạ tầng sau dịch covid.

Trung Quốc đóng cửa các nhà máy sản xuất trong nước dùng dây chuyền lạc lậu nhằm đảm bảo yêu cầu về phát thải nhà kính.

Giá thép dây trong nước có xu hướng tăng liên tục từ đầu năm cho đến tháng 05/2021, sau đó, sụt giảm liên tục đến hết tháng 08/2021 trước khi phục hồi nhẹ vào những tháng cuối năm.





# Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

## Kết quả hoạt động năm 2021 so với kế hoạch

### Tổng doanh thu và thu nhập khác theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: tỷ đồng

Nội dung	Thực hiện năm 2020	Năm 2021		Tỷ trọng thực hiện năm 2021	
		Kế hoạch	Thực hiện	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021
<b>A. CÔNG TY MẸ</b>					
- Kinh doanh sắt thép	4.697,25	4.751,10	5.223,13	111,20%	109,94%
- Dịch vụ văn phòng cho thuê	58,64	48,9	51,21	87,33%	104,72%
- Đầu tư tài chính và Dự án	10,65	-	-	-	-
- Khác	15,94	-	1,64	10,29%	-
<b>B. CÔNG TY CON</b>					
- Công ty TNHH CNP Thiên Nam	12,62	26,21	8,84	70,05%	33,73%
- Công ty CP PT KDTM Sài Gòn 168	342,20	102	45,06	13,17%	44,18%
- Công ty CP ĐT Giáo dục Thiên Nam	1,47	10,6	1,32	89,80%	12,45%
- Công ty CP Nahaviwel	113,45	308,78	125,95	111,02%	40,79%
<b>C. HỢP NHẤT</b>	<b>5.252,20</b>	<b>5.247,59</b>	<b>5.457,15</b>	<b>103,90%</b>	<b>103,99%</b>

### Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2021

Công ty mẹ năm 2021 hoàn thành 68% kế hoạch lợi nhuận được giao, tuy nhiên, do trích lập dự phòng vào Công ty con, Công ty mẹ chỉ hoàn thành 50% kế hoạch lợi nhuận đề ra.

Nguyên nhân chưa hoàn thành kế hoạch được giao:

- Tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, từ tháng 06/2021, thành phố thực hiện giãn cách, Công ty phải thực hiện 3 tại chỗ, hoạt động kinh doanh gặp nhiều khó khăn, chi phí vận chuyển tăng cao, khó khăn trong việc thu hồi công nợ, tăng chi phí lãi vay...

### Lợi nhuận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: tỷ đồng

Nội dung	Thực hiện năm 2020	Năm 2021		Tỷ trọng thực hiện năm 2021	
		Kế hoạch	Thực hiện	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021
<b>A. CÔNG TY MẸ</b>	<b>68,62</b>	<b>68,00</b>	<b>33,99</b>	<b>49,53%</b>	<b>49,99%</b>
- Kinh doanh sắt thép	49,41	43,2	22,15	44,83%	51,27%
- Dịch vụ văn phòng cho thuê	29,49	24,8	23,71	80,40%	95,60%
- Đầu tư tài chính và Dự án	0,37	-	-	-	-
- Khác	0,81	-	0,25	30,86%	-
- Trích lập dự phòng Công ty con	(11,46)	-	(12,12)	-	-
<b>B. CÔNG TY CON</b>	<b>(23,46)</b>	<b>54,77</b>	<b>(20,56)</b>	<b>87,68%</b>	<b>-37,56%</b>
- Công ty TNHH CNP Thiên Nam	(3,73)	0,47	(4,03)	108,04%	-
- Công ty CP PT KDTM Sài Gòn 168	(7,73)	46	(9,33)	120,70%	-
- Công ty CP ĐT Giáo dục Thiên Nam	(8,45)	-0,96	(6,35)	75,15%	-
- Công ty CP Nahaviwel	(3,55)	9,26	(0,86)	24,23%	-
<b>C. HỢP NHẤT</b>	<b>57,02</b>	<b>122,77</b>	<b>25,90</b>	<b>45,42%</b>	<b>21,10%</b>

- Công ty phải thực hiện giảm giá cho thuê văn phòng/chấp thuận gia hạn thời gian thanh toán để hỗ trợ đồng thời giữ chân các khách hàng cũ. Việc lấp đầy các mặt bằng trống trở nên khó khăn hơn rất nhiều trong năm 2021 khi mà các doanh nghiệp có xu hướng chuyển sang chọn các văn phòng nhỏ hơn/văn phòng ở ngoại thành/văn phòng trực tuyến... để cắt giảm chi phí
- Trích lập dự phòng đầu tư vào các Công ty con 12,12 tỷ đồng. Trong năm 2021, tất cả các Công ty con đều không hoàn thành kế hoạch được giao, gây ảnh hưởng đến kết quả hợp nhất của Công ty mẹ.



## Những tiến bộ công ty đã đạt được

Năm 2021, tình hình kinh tế Việt Nam gặp nhiều khó khăn thử thách. Tuy nhiên, Ban điều hành vẫn cố gắng duy trì hoạt động kinh doanh, đảm bảo công việc, thu nhập cho toàn thể cán bộ nhân viên. Chi tiết các hoạt động như sau:

### Đa dạng hóa cơ cấu kinh doanh

- Trong năm 2021, tình hình kinh tế Việt Nam gặp nhiều bất ổn, do đó, Ban Điều hành tập trung phát triển các mặt hàng chủ lực, tìm kiếm thêm mặt hàng dự ứng lực nội địa làm tiền đề đẩy mạnh kinh doanh trong năm 2022.
- Các đối tác đầu ra gặp nhiều khó khăn về thanh khoản trong giai đoạn dịch bệnh, vì vậy, Ban Điều hành tập trung quản trị danh mục khách hàng, đẩy mạnh phát triển quan hệ với các khách hàng uy tín và cắt giảm hạn mức công nợ với các khách hàng thường xuyên quá hạn, đảm bảo dòng vốn và thanh khoản cho Công ty trong giai đoạn khó khăn.
- Trong năm, Công ty con Nahaviwel cũng đã triển khai bước đầu thực hiện xây dựng nhà máy sản xuất vật liệu hàn tại Long An để chủ động trong việc sản xuất đảm bảo chất lượng sản phẩm, tránh phụ thuộc vào việc gia công từ bên thứ ba.

### Tái cơ cấu công ty

Trong năm 2021, Công ty tập trung ổn định hoạt động kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận, chưa phát sinh hoạt động tái cấu trúc mới.



Thiên Nam Group xuất sắc được công nhận trong  
" Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam năm 2021"



## Tình hình tài chính

### Tình hình tài sản

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	TH 2021/ TH 2020	Tỷ trọng năm 2020	Tỷ trọng năm 2021
Tài sản ngắn hạn	1.869.806.058.087	2.091.796.621.364	111,87%	87,81%	89,46%
Tài sản dài hạn	259.620.229.218	246.506.415.624	94,95%	12,19%	10,54%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.129.426.287.305</b>	<b>2.338.303.036.988</b>	<b>109,81%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Tại ngày 31/12/2021, tổng tài sản của Thiên Nam tăng 9,81% so với cùng kỳ năm 2020, tuy nhiên cơ cấu tổng tài sản không có nhiều biến động. Trong cơ cấu tổng tài sản, tài sản ngắn hạn tăng nhẹ và vẫn chiếm tỷ trọng cao.

Tài sản ngắn hạn của Thiên Nam tại ngày 31/12/2021 đạt gần 2.091 tỷ đồng, tăng 11,87% so với cùng kỳ năm trước. Trong tài sản ngắn hạn, tỷ trọng khoản phải thu của khách hàng và hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn, lần lượt là 33,04% và 47,39%. Cơ cấu tài sản này để đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh trong năm.

### Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	TH 2021/ TH 2020	Tỷ trọng năm 2020	Tỷ trọng năm 2021
Nợ ngắn hạn	1.515.032.356.240	1.721.938.102.989	113,66%	71,15%	73,64%
Nợ dài hạn	48.683.791.878	39.175.754.150	80,47%	2,29%	1,68%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.563.716.148.118</b>	<b>1.761.113.857.139</b>	<b>112,62%</b>	<b>73,43%</b>	<b>75,32%</b>

Nợ phải trả của Thiên Nam tại thời điểm 31/12/2021 tăng mạnh 12,62% so với cùng kỳ năm 2020, đạt gần 1,761 tỷ. Trong đó, nợ ngắn hạn tăng với các khoản chủ yếu là vay ngắn hạn tại ngân hàng và khoản phải trả người bán. Khoản vay ngắn hạn không biến động nhiều, giảm nhẹ 0,85% do Thiên Nam đã thanh toán các khoản vay đến hạn tại ngân hàng. Khoản phải trả người bán có phần tăng so với kỳ trước, cụ thể tăng 51,02% so với cùng kỳ năm 2020, trong đó bao gồm các khoản phải trả chưa đến kỳ hạn thanh toán cho người bán.



## Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- Nghiên cứu và theo dõi tình hình diễn biến giá thép nhằm lựa chọn thời điểm mua hàng với giá vốn thích hợp, tối ưu hóa lợi nhuận.
- Xác định lại nhu cầu khách hàng để thay đổi chính sách cho thuê văn phòng, hướng tới mục tiêu hợp tác và ổn định lâu dài.
- Trong thời gian thực hiện giãn cách xã hội, Công ty tổ chức thành công cho cán bộ công nhân viên làm việc tại nhà, nhưng vẫn đảm bảo tiến độ công việc.

KIẾN TẠO THÀNH CÔNG  
ĐỒNG HÀNH PHÁT TRIỂN



## Kế hoạch phát triển trong tương lai

### Nhận định những thách thức từ thị trường

- ✓ Việt Nam là nước có độ mở kinh tế rất cao, hội nhập rất sâu vào kinh tế toàn cầu. Vì vậy, Thiên Nam sẽ chịu ảnh hưởng không nhỏ bởi những biến động thị trường, tăng trưởng, phát triển kinh tế, hợp tác kinh tế thương mại, cũng như tới việc xuất nhập khẩu hàng hóa, đặc biệt trong tình hình xung đột giữa Nga và Ukraine:
  - Rủi ro gián đoạn chuỗi cung ứng đang làm tăng chi phí đáng kể cho doanh nghiệp xuất nhập khẩu cũng như doanh nghiệp hoạt động thương mại trong nước.
  - Nguồn cung xăng dầu trong nước mới chỉ đáp ứng được khoảng 70 - 80% nhu cầu. Khi giá xăng dầu thế giới tăng cũng đồng nghĩa giá xăng dầu trong nước tăng. Vì vậy, chi phí sản xuất kinh doanh, cũng như chi phí sinh hoạt của người dân bị đội lên nhiều.
  - Nga còn xuất khẩu rất nhiều các loại hàng hoá khác như niken, titanium, kim loại cơ bản... thậm chí là lúa mì, lương thực và phân bón. Chỉ riêng phân bón cũng đã tác động rất lớn đến nền kinh tế Việt Nam.
- ✓ Áp lực lạm phát đang rất nặng nề trong năm 2022. Trong khi đó, Việt Nam đang tiến hành triển khai gói kích thích, phục hồi kinh tế với quy mô lên tới 350 nghìn tỷ đồng. Tại thời điểm chuẩn bị ban hành gói hỗ trợ, kích thích kinh tế, nhiều chuyên gia đã lo lắng cho mục tiêu lạm phát, giờ đây, cộng thêm các áp lực mới, rủi ro lạm phát lại càng tăng cao.





## Kế hoạch phát triển trong tương lai

### Nhận định những tín hiệu tích cực cho kế hoạch kinh doanh năm 2022

- ✓ Việt Nam thực hiện kiểm soát nhanh và hiệu quả dịch bệnh, đẩy mạnh tiêm vaccine gắn với lộ trình mở cửa nền kinh tế phù hợp, có sự hợp tác tích cực của doanh nghiệp và người dân, thì hệ lụy đối với nền kinh tế, đặc biệt là các trung tâm kinh tế sẽ được giảm bớt.
- ✓ **Tỷ giá:** Trong năm 2022, Việt Nam sẽ tiếp tục duy trì được sự ổn định của thị trường ngoại hối với khả năng tăng trưởng tích cực từ hoạt động thương mại quốc tế.
- ✓ **Lãi suất và tín dụng:**
  - Năm 2022, nhiều khả năng Ngân hàng Nhà nước vẫn sẽ giữ nguyên các loại lãi suất điều hành, không có thay đổi trong kịch bản cơ sở và tăng trưởng tín dụng mục tiêu đạt 14%.
  - Lãi suất huy động nhiều khả năng sẽ nhích tăng nhẹ, trong khi đó, lãi suất cho vay đi ngang, hoặc chỉ giảm dưới chương trình cấp bù lãi suất.
- ✓ **Ngành thép:**
  - Với sự phục hồi rõ rệt của ngành thép ở những tháng cuối năm 2021, nhiều chuyên gia nhận định ngành thép sẽ còn có triển vọng tích cực trong năm 2022.
  - Bằng việc bổ sung gói kích thích đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng tối đa gần 114 nghìn tỷ đồng, các doanh nghiệp ngành thép được kỳ vọng sẽ hưởng lợi từ làn sóng đầu tư công trong năm 2022 khi nền kinh tế có nhiều tín hiệu lạc quan để có thể quay trở lại quỹ đạo tăng trưởng tốt khi dịch bệnh được kiểm soát.
- ✓ **Ngành dịch vụ văn phòng cho thuê:**
  - Thị trường văn phòng cho thuê tại TP.HCM đang được hưởng lợi từ việc nguồn cung mới tăng trưởng ổn định, từ đó ghi nhận những dấu hiệu hồi phục tích cực sau dịch Covid - 19.
  - Công suất toàn thị trường tiếp tục tăng đi cùng với giá thuê trung bình ở mức ổn định.

### Mục tiêu kế hoạch năm 2022

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Công ty con				Hợp nhất
		CCTN	SG168	EDU TNA	NAHAVIWEL	
Doanh thu	5.600	20,38	269,75	11,15	201,88	<b>6.103,16</b>
Lợi nhuận	82	0,90	52,00	-0,30	5,20	<b>139,8</b>
Cổ tức	-	-	-	-	-	<b>Dự kiến từ 20% - 25%</b>

## Kế hoạch phát triển trong tương lai

### Biện pháp thực hiện

- ✓ **Kinh doanh sắt thép:**
  - Tiếp tục tập trung kinh doanh các mặt hàng trong nước, chỉ nhập khẩu đối với các mặt hàng có biên lợi nhuận cao.
  - Đẩy mạnh khai thác thêm mặt hàng thép dự ứng lực nội địa để chủ động hơn về nguồn hàng.
  - Tìm kiếm các đối tác xuất khẩu, tạo tiền đề xuất khẩu các mặt hàng Công ty đang kinh doanh. Xây dựng gian hàng trên Alibaba, tạo cơ sở thu hút khách hàng quốc tế, hướng đến làm trung gian phân phối một số nhóm hàng mới trong tương lai.
  - Quyết tâm trở thành đại lý phân phối lớn nhất của các nhà sản xuất thép trong nước.
  - Phát triển thêm mặt hàng thép HRC nội địa.
  - Quản trị hàng tồn kho phù hợp, đẩy mạnh giao hàng tại cảng nhằm tiết giảm chi phí vận chuyển.
  - Chăm sóc khách hàng theo chiều hướng chuyên sâu hơn đảm bảo việc cấp công nợ (hạn mức và thời gian) phù hợp với nhu cầu và năng lực của khách hàng, theo đó, giúp việc thu hồi công nợ được tốt hơn. Ngoài ra, Công ty sẽ xem xét ngừng hoặc rút giảm hạn mức công nợ đối với các khách hàng thường xuyên quá hạn đảm bảo việc quản trị dòng tiền được tốt hơn.
- ✓ **Dịch vụ văn phòng cho thuê:** (i) bảo trì, nâng cấp các mặt bằng cũ, nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ nhằm giữ chân khách hàng cũ và thu hút khách hàng mới, (ii) trong trường hợp dịch bệnh được kiểm soát tốt, tiếp tục tìm kiếm 1.500 m2 sàn văn phòng để thực hiện thuê và cho thuê lại, (iii) tăng cường công tác quảng cáo, truyền thông để nhanh chóng lấp đầy các mặt bằng còn trống, (iv) xây dựng và tích hợp văn phòng ảo lên website Công ty để khách hàng dễ dàng tham quan mặt bằng, cũng như tiến tới hoạt động môi giới cho thuê các toà nhà của các chủ đầu tư khác.
- ✓ **Đối với các công ty con:**

**Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam:**

  - Với định hướng cải tổ, tái cấu trúc lại hoạt động kinh doanh của đơn vị trong năm 2022, cũng như mục tiêu phát triển kinh doanh lâu dài, bền vững, trong năm 2022 đơn vị tăng cường nhận diện thương hiệu bằng những sản phẩm mang nhãn hiệu riêng của chính Thiên Nam Food.
  - Tăng cường khai thác thêm nhiều mặt hàng phù hợp với tất cả các đối tượng khách hàng, phân khúc sản phẩm rộng hơn.
  - Xây dựng bộ máy vận hành và tăng cường nhân lực đội ngũ kinh doanh trao đổi kỹ năng chuyên nghiệp để phục vụ việc kinh doanh hiệu quả hơn.
  - Tập trung kế hoạch phát triển nhãn hàng riêng UIZA.

## Kế hoạch phát triển trong tương lai

### Biện pháp thực hiện (tiếp theo)

#### Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168:

- Đầu năm 2022, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng dự án Phước Bình, doanh thu dự kiến ghi nhận trên 37 tỷ đồng. Đồng thời, đơn vị sẽ thoái vốn Dự án Vũng Tàu House, dự kiến thu về từ dự án là 190 tỷ đồng (trong đó lợi nhuận gộp khoảng trên 68 tỷ đồng).
- Ngoài ra, trong năm 2022, Công ty sẽ tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án, đẩy mạnh tiến độ chuyển nhượng các dự án nhằm ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm. Đặc biệt là tập trung phát triển Dự án Rose Garden – TP. Thủ Đức.

#### Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam:

- Đơn vị tập trung đẩy mạnh tuyển sinh nhằm nhanh chóng lấp đầy học sinh tại các điểm trường, khai thác hết công suất của trường. Nghiên cứu mở thêm các lớp ngoài giờ (sau 17 giờ và ngày thứ Bảy) để gia tăng lợi nhuận cho đơn vị.
- Hoàn thiện bộ máy nhân sự, đảm bảo đáp ứng tiêu chuẩn quy định của Trường mầm non quốc tế.
- Công ty đặt mục tiêu đến Quý 4/2022 sẽ đạt được lợi nhuận.

#### Công ty Cổ phần Nahaviwel:

- Trong năm 2022, để giảm sự phụ thuộc vào nguồn hàng gia công từ bên thứ ba, nâng cao chất lượng sản phẩm, ổn định giá thành, gia tăng sự cạnh tranh trên thị trường nội địa cũng như xuất khẩu, đơn vị đã đầu tư nhà máy sản xuất que hàn với công suất thiết kế 6.000 tấn/năm. Sau khi hoạt động của nhà máy que hàn ổn định, đơn vị sẽ tiếp tục đầu tư máy móc thiết bị sản xuất dây hàn với công suất thiết kế 15.000 tấn/năm và phát triển thương hiệu mới với định vị thương hiệu ở phân khúc cao cấp hơn.
- Nhận OEM cho các thương hiệu lớn sau khi nhà máy đi vào hoạt động.
- Phát triển mạng lưới phân phối tại miền Tây và miền Trung.
- Gia tăng tìm kiếm các khách hàng nước ngoài để đẩy mạnh hoạt động xuất khẩu (Ai Cập, Bangladesh, Mexico, Indonesia...).
- Tập trung phát triển thương hiệu dòng sản phẩm que hàn FUJIWELL.

## Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam được kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và không nhận được các ý kiến loại trừ. Ban Tổng Giám đốc thống nhất với ý kiến của đơn vị kiểm toán và không có giải trình thêm.

## Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

Thiên Nam hoàn thành tốt các công tác liên quan đến bảo vệ môi trường. Tuy nhiên, trong năm 2021, do tình hình thực hiện giãn cách xã hội kéo dài, phần nào ảnh hưởng đến các hoạt động liên quan đến cộng đồng và xã hội như hằng năm của Công ty.





# Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty



1. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**
2. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty**
3. **Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**



## Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Hội đồng quản trị thực hiện nghiêm túc công việc quản trị theo đúng các quy định về Quản trị Công ty áp dụng cho các công ty đại chúng và Điều lệ, Quy chế quản trị của Công ty CP TM-XNK Thiên Nam. Các thành viên Hội đồng quản trị thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của một thành viên Hội đồng quản trị theo đúng Điều lệ, Quy chế quản trị của Công ty và sự phân công của Chủ tịch Hội đồng quản trị một cách trung thực; tuân thủ các chuẩn mực, hành vi, đạo đức nghề nghiệp của thành viên Hội đồng quản trị; luôn hành động vì quyền lợi của Công ty và các cổ đông của Công ty.

- ✓ Hội đồng quản trị lãnh đạo và giám sát mọi hoạt động của Ban điều hành trên cơ sở tạo điều kiện tốt nhất về cơ chế, chính sách, nguồn lực, cơ sở vật chất để giúp Ban điều hành hoàn thành nhiệm vụ được giao.
- ✓ Thiết lập và duy trì hoạt động hiệu quả của bộ phận kiểm toán nội bộ và các tiểu ban hoạt động trực thuộc Hội đồng quản trị.
- ✓ Hội đồng quản trị và Ban điều hành phối hợp chặt chẽ trong quan hệ công tác theo các nguyên tắc sau:
  - Luôn vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông;
  - Tuân thủ nghiêm túc các quy định có liên quan của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty;
  - Thực hiện nguyên tắc tập trung, dân chủ, công khai, minh bạch;
  - Phối hợp công tác với tinh thần trách nhiệm cao nhất, trung thực, hợp tác và thường xuyên chủ động phối hợp tháo gỡ các vướng mắc khó khăn.
- ✓ **Đặc biệt, trong năm 2021:**
  - Công ty đã phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty từ 397,31 tỷ đồng lên 495,76 tỷ đồng.
  - Công ty đã sửa đổi, bổ sung và ban hành toàn văn Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty với các nội dung chuẩn theo luật doanh nghiệp năm 2020 quy định.
  - HĐQT đã trình Đại Hội đồng cổ đông tính nhiệm bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT mới cho nhiệm kỳ 2018 - 2022.

## Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

- ✓ Hội đồng quản trị thực hiện giám sát Tổng Giám đốc cũng như phối hợp hoạt động giữa Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty. Do thực hiện đúng quy trình, thủ tục nên việc phối hợp hoạt động giữa Hội đồng quản trị, Ban Điều hành luôn nhịp nhàng và hiệu quả. Việc điều hành kinh doanh của Ban Điều hành không bị cản trở, việc giám sát của Hội đồng quản trị được duy trì thường xuyên, chặt chẽ, đảm bảo hoạt động của Công ty thực hiện đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết Hội đồng quản trị.
- ✓ Định kỳ hàng quý, Hội đồng quản trị yêu cầu Tổng Giám đốc báo cáo kết quả kinh doanh, tiến độ thực hiện các Nghị quyết Hội đồng quản trị, những khó khăn, thuận lợi phát sinh trong công tác điều hành. Trên cơ sở các báo cáo và tình hình thực tế nắm bắt được, Hội đồng quản trị tổ chức họp xem xét, đánh giá kết quả điều hành và yêu cầu Ban Điều hành triển khai thực hiện tiếp các công việc mới.
- ✓ Trong năm, Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm báo cáo, giải trình, công bố thông tin về tình hình hình hoạt động kinh doanh một cách đầy đủ, minh bạch. Tổng Giám đốc đã tuân thủ các yêu cầu về trình và xin ý kiến các nội dung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị tại các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ và đột xuất. Các hoạt động kinh doanh, nghiệp vụ hàng ngày đều được tuân thủ theo quy trình tác nghiệp và quản lý.
- ✓ Trong năm 2021, các hoạt động kinh doanh của Công ty đảm bảo tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

## Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- ✓ Tiếp tục bám sát các chủ trương theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đề ra.
- ✓ Lên phương án để triển khai các dự án ngay sau khi hoàn thiện các thủ tục về pháp lý.
- ✓ Chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với Ban Điều hành để hoàn thành được các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.
- ✓ Tiếp tục theo dõi tình hình dịch bệnh, tình hình giá sắt – thép trong nước và trên thế giới, tình hình bất động sản trong năm để đưa ra các phương án kinh doanh thích hợp và nhanh chóng.
- ✓ Công bố thông tin đúng theo quy định của pháp luật.



# Quản trị công ty



- 1. Hoạt động của Hội đồng quản trị**
- 2. Ủy ban kiểm toán**
- 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán**

## Hoạt động của Hội đồng quản trị

### Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ
1	Ông Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch HĐQT	11/11	100%
2	Ông Vương Quang Diệu	TV HĐQT – Tổng GD	11/11	100%
3	Ông Hồ Văn Tuyên	TV HĐQT	11/11	100%
4	Bà Trần Duy Kiều	TV HĐQT	11/11	100%
5	Bà Trần Thị Minh Trang	TV HĐQT	5/11	45%
6	Bà Trần Thị Hiền	TVHĐQT	6/11	55%

Năm 2021, Hội đồng quản trị của Công ty đã tổ chức họp và có các chỉ đạo kịp thời với các nội dung chính sau:

- ✓ Chỉ đạo công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 theo đúng quy định; xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2021 và nội dung các tờ trình trình Đại hội đồng cổ đông; miễn nhiệm 01 thành viên HĐQT và bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT trong nhiệm kỳ còn lại của HĐQT (2018 - 2021).
- ✓ Thông qua báo cáo kết quả kinh doanh các quý và cả năm 2021. Với kết quả kinh doanh trong năm 2021 do tình hình dịch bệnh Covid-19 xảy ra từ đầu năm rất phức tạp và kéo dài cả một năm đã gây khó khăn và làm ảnh hưởng rất nhiều đến hoạt động kinh doanh của toàn Công ty, các dự án kinh doanh cũng như hoạt động bất động sản của Công ty đều bị đình trệ không triển khai được trong năm. Vì vậy, với kết quả kinh doanh năm 2021 mặc dù Công ty đã phấn đấu đạt được 104% về doanh thu nhưng về lợi nhuận chỉ thực hiện được 21% trên kế hoạch đại hội đồng cổ đông giao
- ✓ Triển khai thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.

- ✓ Công ty đã phát hành thành công gần 10 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ Công ty từ 397,31 tỷ đồng lên 495,76 tỷ đồng. Tuy nhiên, việc phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng vẫn chưa thực hiện được do trị giá cổ phiếu Thiên Nam chưa phù hợp với phương án phát hành đã trình với cổ đông.
- ✓ Trong năm, Công ty đã hoàn thiện dần mô hình tổ chức vận hành, chính sách và quy trình làm việc, bổ sung nhân lực, thay đổi Logo và hệ thống nhận diện thương hiệu Công ty...; tập trung xây dựng và triển khai thực hiện mô hình “Quản trị tập trung” của Thiên Nam Group để vận hành và kiểm soát chặt chẽ đối với các Công ty con.
- ✓ Trong năm, Công ty tập trung ổn định hoạt động kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận nên chưa phát sinh hoạt động tái cấu trúc mới, cụ thể hệ thống các Công ty con trong tập đoàn:
  - Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam.
  - Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168.
  - Công ty CP ĐT GD Thiên Nam.
  - Công ty CP Nahaviwel.
- ✓ Thông qua kế hoạch tiền lương năm 2021 của Công ty; thù lao HĐQT và Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT Công ty năm 2021.
- ✓ Thông qua chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính công ty năm 2021 là Công ty TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C.
- ✓ Giám sát thực hiện các báo cáo năm 2021 theo đúng quy định, cụ thể:
  - Báo cáo thường niên năm 2020;
  - Báo cáo quản trị năm 2020 và 6 tháng đầu năm 2021;
  - Báo cáo quý 4/2020 và các quý 1,2,3/2021;
  - Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2020, soát xét 06 tháng đầu năm 2021.
- ✓ Giám sát quy trình thực hiện công bố thông tin theo quy định của Ủy ban chứng khoán nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán.
- ✓ Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.



## Hoạt động của Hội đồng quản trị

### Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	Nghị quyết số 05/2021/NQ-HĐQT	05/04/2021	Gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021
2	Nghị quyết số 07/2021/NQ-HĐQT	06/04/2020	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021
3	Nghị quyết số 11/2021/NQ-HĐQT	04/06/2021	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 theo hình thức "tổ chức trực tuyến"
4	Nghị quyết số 13/2021/NQ-HĐQT	08/07/2021	Chọn đơn vị kiểm toán Công ty năm 2021
5	Nghị quyết số 16/2021/NQ-HĐQT	26/07/2021	Kế hoạch quỹ lương Công ty năm 2021
6	Nghị quyết số 17/2021/NQ-HĐQT	27/07/2021	Phân công thành viên trong HĐQT và UBKT Công ty
7	Nghị quyết số 21/2021/NQ-HĐQT	05/10/2021	Thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tăng vốn chủ sở hữu...

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
8	Nghị quyết số 22/2021/NQ-HĐQT	05/10/2021	Thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động và về việc triển khai thực hiện phương án phát hành.
9	Nghị quyết số 23/2021/NQ-HĐQT	05/10/2021	Xác định Tiêu chuẩn và Danh sách người lao động được tham gia chương trình phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động - Nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng - Thời gian thực hiện
10	Nghị quyết số 27/2021/NQ-HĐQT	18/10/2021	Bổ nhiệm trợ lý Chủ tịch HĐQT
11	Nghị quyết số 28/2021/NQ-HĐQT	20/10/2021	Mở rộng nhiệm vụ và quyền hạn Phó Tổng Giám Đốc Công ty
12	Nghị quyết số 29/2021/NQ-HĐQT	08/11/2021	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu và nhận cổ phiếu phát hành do thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
13	Nghị quyết số 37/2021/NQ-HĐQT	07/12/2021	Thông qua Kết quả đợt phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/2021/NQ-HĐQT ngày 05/10/2021
14	Nghị quyết số 39/2021/NQ-HĐQT	24/12/2021	Về việc đăng ký chứng khoán bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung và sửa đổi điều lệ Công ty



## Hoạt động của Hội đồng quản trị

### Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Thiên Nam Group có 02 tiểu ban trực thuộc hội đồng quản trị:

- ✓ Tiểu ban Tài chính
- ✓ Tiểu ban dự án

### Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

- ✓ **Tiểu ban Tài chính:** Thực hiện đầy đủ công tác giám sát tài chính Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và theo yêu cầu của HĐQT trong năm 2021 của Công ty.
- ✓ **Tiểu ban dự án:** Giám sát hoạt động các dự án Công ty đang đầu tư.

### Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Không có

## Ủy ban kiểm toán

### Thành viên và cơ cấu Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Ghi chú (Thành viên độc lập/ điều hành/không điều hành)	Số cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu
1	Hồ Văn Tuyên	Chủ tịch	Độc lập không điều hành	210.000 cổ phần, tỷ lệ 0,42%
2	Nguyễn Quang Hòa	Thành viên	Không điều hành	7.941.169 cổ phần, tỷ lệ 16,02%

## Ủy ban kiểm toán

### Các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Hồ Văn Tuyên	Chủ tịch	8/8	100%
2	Nguyễn Quang Hòa	Thành viên	8/8	100%

- ✓ Nội dung các cuộc họp chủ yếu về các vấn đề:
  - Xây dựng mô hình, chương trình quản trị tập trung cho Tập đoàn nhằm nâng cao hiệu quả trong phối hợp công việc xuyên suốt từ Công ty và các Công ty con, tối ưu chi phí quản lý vận hành, quản trị hệ thống và báo cáo quản trị tập trung;
  - Đánh giá hệ thống phần mềm ERP hiện tại mà Tập đoàn đang sử dụng và kế hoạch nâng cấp để đáp ứng định hướng phát triển của Tập đoàn cho giai đoạn 05 năm tới;
  - Giám sát kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh so với Chỉ tiêu của Công ty và các Công ty con;
  - Triển khai, phối hợp thực hiện các Nghị quyết của HĐQT về việc cơ cấu lại nhân sự quản lý của Công ty và các Công ty con;
  - Kiểm tra việc tuân thủ các quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán của Công ty và các Công ty con;
  - Kiểm tra hồ sơ, sổ sách kế toán, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 được kiểm toán;
  - Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ và Nghị quyết của HĐQT.
  - Thông qua kế hoạch tiền lương năm 2021 của Công ty; thù lao HĐQT và Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT Công ty năm 2021.



## Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ủy ban kiểm toán

### Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Tổng lương	Tổng thù lao (đồng)	Thưởng	Các khoản lợi ích khác
1	Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch	-	300.000.000	-	-
2	Vương Quang Diệu	Thành viên	3.163.495.448	210.000.000	-	-
3	Hồ Văn Tuyên	Thành viên	-	330.000.000	-	-
4	Trần Duy Kiều	Thành viên	-	180.000.000	-	-
5	Trần Thị Hiền	Thành viên	-	-	-	-
6	Trần Thị Minh Trang	Thành viên	-	180.000.000	-	-

### Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Vương Quang Diệu	TGD	1.285.178	3,2%	350.086	0,88%	Nhu cầu cá nhân
2	Trần Thị Hiền	không	0	0%	2.451.736	6,17%	Đầu tư cá nhân

### Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung	Tổng giá trị giao dịch (đồng)
1	Ông Nguyễn Quang Hòa	Người nội bộ	Tạm ứng	12.000.000.000
2	Ông Nguyễn Quang Hòa	Người nội bộ	Hoàn tạm ứng	12.603.000.000
3	Bà Trần Thị Minh Trang	Người nội bộ	Mượn tạm tiền mua hàng	1.442.510.000
4	Bà Trần Thị Minh Trang	Người nội bộ	Hoàn trả tiền mượn tạm tiền mua hàng	1.672.110.000
5	Ông Lê Đức Hoàng Long	Người có liên quan Công ty	Hoàn tạm ứng	444.890.000
6	Bà Trần Duy Kiều	Người nội bộ	Tạm ứng	240.000.000
7	Ông Ngô Bình Giang	Người có liên quan Công ty	Tạm ứng chi phí pháp lý dự án	2.450.000.000
8	Ông Ngô Bình Giang	Người có liên quan Công ty	Xin cấp giấy chứng nhận đầu tư công trình	1.014.630.400
9	Ông Ngô Bình Giang	Người có liên quan Công ty	Xin giấy phép xây dựng	500.000.000

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: không có.

### Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Thiên Nam Group tuân thủ đúng các quy định pháp luật về quản trị công ty.

# Báo cáo tài chính



1. Ý kiến của đơn vị kiểm toán độc lập
2. Báo cáo tài chính



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI**  
**XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM**

**MỤC LỤC**

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 44
8. Phụ lục	45 - 46

\*\*\*\*\*



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301172041, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 11 năm 2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 20 tháng 01 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

### Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tòa nhà văn phòng Thiên Nam, Số 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84-8) 3 8 348 980
- Fax : (84-8) 3 8 348 983

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam - Trung tâm kinh doanh Sắt thép Thiên Nam Long An	Số 56A Quốc lộ 1A, Ấp 2, Xã Mỹ Yên, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam - Trung tâm kinh doanh Sắt thép Thiên Nam Bình Tân	656 Quốc lộ 1 A, Phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Bán buôn vải giả da, nylon phủ nhựa, màng PVC dạng cuộn. Bán buôn cao su. Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt. Mua bán hạt nhựa, kim loại phế liệu (không hoạt động tại trụ sở);
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Quảng cáo (trừ quảng cáo thuốc lá);
- Thu mua và chế biến hàng nông-thủy-hải sản xuất khẩu (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán xe ô tô, salon auto;
- Mua bán vỏ xe ô tô các loại;
- Mua bán bia, nước giải khát (trừ kinh doanh dịch vụ ăn uống);
- Mua bán hàng điện gia dụng, vật tư ngành ảnh, văn phòng phẩm, đồ điện gia dụng, giày da, túi xách, đồng hồ, mắt kính, cơ điện lạnh, máy giặt, xe gắn máy và phụ tùng, xe đạp, quần áo;
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng cây điều;
- Trồng cây chè;
- Trồng cây lâu năm khác;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa;
- Đại lý du lịch;
- Mua bán sắt thép (không hoạt động tại trụ sở) (trừ mua bán vàng miếng);
- Mua bán gỗ rừng trồng, gỗ nhập khẩu;
- Xuất nhập khẩu trực tiếp các mặt hàng nông, thủy hải sản, lương thực, thực phẩm, điện tử, xe gắn máy, nguyên nhiên vật liệu, vật tư, máy móc thiết bị, phân bón, phương tiện vận tải, vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, mỹ phẩm. Dịch vụ nhận ủy thác xuất nhập khẩu các mặt hàng Nhà nước cho phép. Dịch vụ khai thuê hải quan. Dịch vụ giao nhận hàng hóa. Dịch vụ phá dỡ tàu thuyền, ô tô cũ (không hoạt động tại trụ sở);
- Khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh lữ hành nội địa;

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyên);
- Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác;
- Trồng cây hàng năm khác.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2018
Ông Vương Quang Diệu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2018
Ông Hồ Văn Tuyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2018
Bà Trần Duy Kiều	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2018
Bà Trần Thị Minh Trang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2021
Bà Trần Thị Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2021

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Vương Quang Diệu	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2018

### Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Vương Quang Diệu - Tổng Giám đốc Công ty (bổ nhiệm ngày 02 tháng 4 năm 2018).

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tập đoàn.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các 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 các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.



### Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm 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 của 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.



Vương Quang Diệu  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2022

### A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Trương Sơn St., Ward 2, Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn  
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn  
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



Số: 1.0640/21/TC-AC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2022, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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.

#### 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0099-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2022



Đỗ Thị Mai Loan - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0090-2018-008-1

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.091.796.621.364</b>	<b>1.869.806.058.087</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>86.797.642.228</b>	<b>60.564.950.422</b>
1. Tiền	111		40.849.036.697	28.740.603.292
2. Các khoản tương đương tiền	112		45.948.605.531	31.824.347.130
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>60.600.000.000</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	60.600.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>945.891.785.701</b>	<b>871.483.695.604</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	691.126.343.748	630.829.144.068
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	26.255.852.371	63.749.896.876
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	229.029.867.494	177.635.903.541
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(533.101.228)	(748.098.682)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		12.823.316	16.849.801
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>991.295.240.635</b>	<b>926.107.261.232</b>
1. Hàng tồn kho	141		991.411.941.196	926.690.959.443
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(116.700.561)	(583.698.211)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.211.952.800</b>	<b>11.650.150.829</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	1.831.564.150	1.733.420.525
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.509.455.224	9.067.649.904
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	870.933.426	849.080.400
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>246.506.415.624</b>	<b>259.620.229.218</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.658.238.037</b>	<b>5.640.811.471</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	6.658.238.037	5.640.811.471
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>37.568.805.145</b>	<b>41.625.266.871</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	9.421.878.627	12.696.437.321
- Nguyên giá	222		44.375.311.854	43.592.489.945
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.953.433.227)	(30.896.052.624)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	1.125.654.206	1.801.046.738
- Nguyên giá	225		2.026.177.582	2.026.177.582
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(900.523.376)	(225.130.844)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	27.021.272.312	27.127.782.812
- Nguyên giá	228		28.545.999.917	28.545.999.917
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.524.727.605)	(1.418.217.105)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>69.463.974.243</b>	<b>73.671.039.731</b>
- Nguyên giá	231		106.202.325.022	106.202.325.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(36.738.350.779)	(32.531.285.291)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>128.126.100.000</b>	<b>132.246.100.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	120.496.100.000	120.496.100.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	7.630.000.000	11.750.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.689.298.199</b>	<b>6.437.011.145</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	4.663.601.661	6.340.094.560
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	25.696.538	96.916.585
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.338.303.036.988</b>	<b>2.129.426.287.305</b>



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

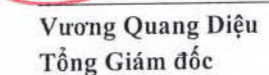
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.761.113.857.139</b>	<b>1.563.716.148.118</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.721.938.102.989</b>	<b>1.515.032.356.240</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	405.216.354.791	268.310.839.368
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	65.879.136.090	69.814.601.546
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	5.985.930.870	4.530.773.372
4. Phải trả người lao động	314	V.17	4.782.147.921	9.970.626.846
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	2.697.172.323	4.061.488.236
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.122.278.400	791.319.883
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	109.262.947.747	20.580.755.467
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	1.126.992.134.847	1.136.762.982.936
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	-	208.968.586
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>39.175.754.150</b>	<b>48.683.791.878</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	38.246.808.000	46.899.739.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	928.946.150	1.784.052.878
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>577.189.179.849</b>	<b>565.710.139.187</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>577.189.179.849</b>	<b>565.710.139.187</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	495.762.640.000	397.308.840.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		495.762.640.000	397.308.840.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.22	4.034.353.637	4.034.353.637
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.22	(11.978.525.300)	(11.978.525.300)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	31.763.082.105	31.763.082.105
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	55.532.499.084	139.920.899.851
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		31.799.315.489	139.920.899.851
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		23.733.183.595	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.22	2.075.130.323	4.661.488.894
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.338.303.036.988</b>	<b>2.129.426.287.305</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2022


Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập

Phạm Viết Đạt  
Kế toán trưởng
  
Vương Quang Diệu  
Tổng Giám đốc




## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5.447.191.976.125	5.232.919.941.873
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	254.856.757	1.056.768.753
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		5.446.937.119.368	5.231.863.173.120
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	5.235.745.446.842	5.002.858.789.484
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		211.191.672.526	229.004.383.636
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	7.550.073.490	12.537.797.187
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	94.376.637.939	88.047.372.712
Trong đó: chi phí lãi vay	23		91.018.040.939	87.547.059.090
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	61.487.568.081	47.687.929.988
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	37.550.944.591	53.114.728.007
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.326.595.405	52.692.150.116
12. Thu nhập khác	31	VI.8	2.661.192.319	7.803.373.089
13. Chi phí khác	32	VI.9	2.084.450.301	3.477.704.045
14. Lợi nhuận khác	40		576.742.018	4.325.669.044
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.903.337.423	57.017.819.160
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	6.985.292.352	14.039.238.619
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	71.220.047	81.202.422
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>18.846.825.024</u>	<u>42.897.378.119</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		23.733.183.595	49.154.357.563
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(4.886.358.571)	(6.256.979.444)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10a	<u>375</u>	<u>802</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10a	<u>375</u>	<u>802</u>

  
Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập

  
Phạm Viết Đạt  
Kế toán trưởng

  
Vương Quang Diệu  
Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2022

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		25.903.337.423	57.017.819.160
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9; V.10; V.11; V.12	9.088.590.496	8.861.667.195
- Các khoản dự phòng	03	V.6; V.7	(681.995.104)	(1.169.686.900)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4; VI.5	100.194.846	(224.148.784)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.8	(372.116.099)	(2.191.690.528)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	91.018.040.939	87.547.059.090
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	331.070.623
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		125.056.052.501	150.172.089.856
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(43.795.744.553)	(273.646.779.465)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(64.720.981.753)	(181.110.701.614)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		179.958.675.304	180.705.858.672
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.578.349.274	(401.209.982)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.18; V.19a; VI.5	(91.056.189.601)	(87.455.271.362)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(6.454.481.440)	(15.553.437.688)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.21	1.400.000	121.125.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(9.147.941.736)	(20.526.706.188)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<u>91.419.137.996</u>	<u>(247.695.032.770)</u>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9	(882.821.909)	(784.954.546)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9; VI.8	80.000.000	665.636.363
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(60.600.000.000)	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a	4.120.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5a; VI.4	2.710.744.082	1.581.062.207
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<u>(54.572.077.827)</u>	<u>(3.538.255.976)</u>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất





CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20	3.483.167.719.110	3.675.999.174.651
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(3.493.129.067.199)	(3.476.971.902.513)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.20	(664.606.728)	(221.535.576)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(17.124.553.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(10.625.954.817)</b>	<b>181.681.183.562</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>26.221.105.352</b>	<b>(69.552.105.184)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>60.564.950.422</b>	<b>130.079.758.653</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		11.586.454	37.296.953
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>86.797.642.228</b>	<b>60.564.950.422</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2022

  
Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập

  
Phạm Viết Đạt  
Kế toán trưởng

  
Vương Quang Diệu  
Tổng Giám đốc



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là kinh doanh thương mại và dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Mua bán, đại lý, ký gởi các mặt hàng công nghệ phẩm, lương thực, thực phẩm, vật tư thiết bị, phương tiện vận tải, rượu, nông sản, thủy hải sản, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, phân bón, thuốc trừ sâu, vật tư, máy móc thiết bị, mỹ phẩm; Đại lý ký gửi hàng hóa. Thu mua và chế biến hàng nông, thủy, hải sản xuất khẩu (không hoạt động tại trụ sở); Cho thuê xe du lịch; Mua bán sắt thép, kim loại phế liệu và dịch vụ phá dỡ tàu thuyền, ô tô cũ (không hoạt động tại trụ sở); Mua bán xe ô tô; Dịch vụ khai thuê hải quan; Dịch vụ giao nhận hàng hóa; Kinh doanh bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 5. Đại dịch Covid-19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các ảnh hưởng đến tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

#### 6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và các công ty con công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	Số 3, Đường 3 tháng 2, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn sản phẩm, thực phẩm công nghệ	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh	Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự,	Phân phối sỉ ngành hàng điện máy	93,75%	75%	93,75%	75%



Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Thương mại Sài Gòn 168	Phường 2, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh					
Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam	Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Phát triển dịch vụ liên quan đến giáo dục	68%	68%	68%	68%
Công ty Cổ phần Nahaviwel	Số 2/41 Phạm Văn Bạch, Phường 15, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn các loại máy móc, thiết bị và phụ tùng công nghiệp	65%	65%	65%	65%

7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Các số liệu tương ứng của năm trước trước so sánh được với số liệu của năm này.

8. **Nhân viên**  
Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 142 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 156 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- Năm tài chính**  
Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

- Chế độ kế toán áp dụng**  
Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).
- Cơ sở hợp nhất**  
Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Các giao dịch bằng ngoại tệ**  
Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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



Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của từng ngân hàng.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của từng ngân hàng.

#### 4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 5. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

##### *Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 6. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản phải thu khác được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:
  - Xây dựng dự án bất động sản: bao gồm chi phí xây dựng, lãi vay, quyền sử dụng đất và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
  - Sản xuất sản phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá xuất kho được tính phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.



Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí sửa chữa, công cụ, dụng cụ và chi phí quảng cáo và phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Chi phí sửa chữa*

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### *Chi phí quảng cáo*

Chi phí quảng cáo được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

##### *Phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng*

Phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng đã trả cho quyền thuê mặt bằng đang sử dụng. Phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (72 tháng).

#### 9. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 10. Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc, thiết bị	05 – 07
Phương tiện vận tải	03 – 06
Thiết bị văn phòng	03 – 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 05

#### 11. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03

#### 12. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

##### *Chi phí san lấp mặt bằng*

Chi phí san lấp mặt bằng là các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra phục vụ giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng. Chi phí san lấp mặt bằng gắn với quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

##### *Chương trình phần mềm*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.



### 13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của cơ sở hạ tầng là bất động sản đầu tư trong 25 năm.

### 14. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 15. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty.

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

#### *Cổ phiếu quỹ*

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

### 16. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### 17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm*

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Các Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### *Tiền lãi*

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



#### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

#### **18. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm này mới phát sinh chiết khấu thương mại, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm này.
- Nếu khoản chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm sau.

#### **19. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### **20. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### **21. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### **Thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### **Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### **22. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### **23. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.172.623.753	246.514.853
Tiền gửi ngân hàng	39.676.412.944	28.494.088.439
Các khoản tương đương tiền (*)	45.948.605.531	31.824.347.130
<b>Cộng</b>	<b>86.797.642.228</b>	<b>60.564.950.422</b>

(\*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng.

Toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành trị giá 32.000.000.000 VND và tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh trị giá 872.000.000 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20a).

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

**2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>60.600.000.000</b>	<b>60.600.000.000</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	60.600.000.000	60.600.000.000	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>7.630.000.000</b>	<b>7.630.000.000</b>	<b>11.750.000.000</b>	<b>11.750.000.000</b>
Trái phiếu	7.630.000.000	7.630.000.000	11.750.000.000	11.750.000.000
<b>Cộng</b>	<b>68.230.000.000</b>	<b>68.230.000.000</b>	<b>11.750.000.000</b>	<b>11.750.000.000</b>

Toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh trị giá 22.900.000.000 VND và tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh trị giá 21.700.000.000 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20a).

Toàn bộ trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh trị giá 5.000.000.000 VND và trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh trị giá 2.630.000.000 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20a).

**2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vũng Tàu (i)	120.000.000.000	-	-	120.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Nahaviwel Miền Bắc (ii)	496.100.000	-	-	496.100.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>120.496.100.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.496.100.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502401667 ngày 26 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vũng Tàu 120.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108691200 ngày 09 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Nahaviwel Miền Bắc 496.100.000 VND, tương đương 32,25% vốn điều lệ. Tập đoàn không có các ảnh hưởng đáng kể đến các hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Nahaviwel Miền Bắc nên khoản đầu tư này được trình bày ở khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>6.205.896.677</b>	<b>19.783.533.491</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	6.205.896.677	19.783.533.491
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>684.917.447.071</b>	<b>611.045.610.577</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thép Nguyễn Minh	154.363.798.163	42.034.456.292
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhật Kim	47.850.684.000	48.050.684.000
Công ty TNHH Việt Quang	39.737.902.388	39.787.902.388
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thép Nguyễn Minh	34.905.812.033	83.467.250.545
Công ty TNHH Xây dựng Công trình Điện và Kinh doanh Vật tư 621	28.856.026.623	35.298.108.637
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại An Môn STL	26.749.010.486	43.736.839.258
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Vật tư An Thịnh	11.567.565.000	11.667.565.000
Các khách hàng khác	340.889.648.378	307.002.804.457
<b>Cộng</b>	<b>691.126.343.748</b>	<b>630.829.144.068</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>262.425.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	-	136.669.000
Ông Lê Đức Hoàng Long - Chi hộ	-	125.756.000
<b>Trả trước cho các nhà cung cấp khác</b>	<b>26.205.852.371</b>	<b>63.487.471.876</b>
Công ty TNHH Xây dựng Minh Tùng	10.140.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Công trình Điện và Kinh doanh Vật tư 621	8.000.000.000	-
Bà Dương Thụy Kim Ngân (*)	5.000.000.000	5.000.000.000
Chi nhánh Công ty TNHH Thép Hòa Phát Hưng Yên Tại Bình Dương	-	28.688.390.170
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại SBD	-	15.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Trương Hoàng Phúc	-	6.600.000.000
Các nhà cung cấp khác	3.115.852.371	8.199.081.706
<b>Cộng</b>	<b>26.255.852.371</b>	<b>63.749.896.876</b>



(\*) Khoản trả trước tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã Bông Trang, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

## 5. Phải thu khác

### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>87.537.630.400</b>	<b>-</b>	<b>81.528.290.000</b>	<b>-</b>
Bà Trần Thị Minh Trang - Đặt cọc mua quyền sử dụng đất <sup>(i)</sup>	47.000.000.000	-	47.000.000.000	-
Ông Nguyễn Quang Hòa - Tạm ứng <sup>(ii)</sup>	12.000.000.000	-	12.603.000.000	-
Bà Trần Duy Kiều - Đặt cọc mua quyền sử dụng đất	10.300.000.000	-	10.300.000.000	-
Bà Trần Duy Kiều - Tạm ứng	500.000.000	-	260.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Thư - Đặt cọc mua quyền sử dụng đất <sup>(i)</sup>	5.300.000.000	-	5.300.000.000	-
Ông Ngô Bình Giang - Đặt cọc mua quyền sử dụng đất	5.073.000.000	-	-	-
Bà Trần Thị Minh Trang - Tiền mượn tạm	4.404.000.000	-	4.174.400.000	-
Ông Nguyễn Quang Hòa - Phải thu khác	1.446.000.000	-	1.446.000.000	-
Ông Ngô Bình Giang - Xin cấp giấy chứng nhận đầu tư công trình	1.014.630.400	-	-	-
Ông Ngô Bình Giang - Xin giấy phép xây dựng	500.000.000	-	-	-
Ông Lê Đức Hoàng Long - Tạm ứng	-	-	444.890.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>141.492.237.094</b>	<b>-</b>	<b>96.107.613.541</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ TN9 - Hợp tác đầu tư <sup>(iii)</sup>	65.000.000.000	-	-	-
Bà Vương Thanh Thảo - Ký quỹ mua cổ phần <sup>(iv)</sup>	44.500.000.000	-	44.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Đất nền Hạnh Phúc - Ký quỹ mua cổ phần <sup>(v)</sup>	12.636.000.000	-	12.636.000.000	-
Ông Trương Tuấn Anh - Ký quỹ mua cổ phần <sup>(iv)</sup>	7.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Vũ - Ký quỹ mua cổ phần <sup>(iv)</sup>	3.500.000.000	-	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt nguồn	269.788.788	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại - Sản xuất Tân Nhã Vinh - Hợp tác đầu tư	-	-	20.000.000.000	-
Phải thu người lao động	126.452.498	-	877.753.260	-
Lãi dự thu	993.789.721	-	354.659.077	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	125.000.000	-	606.350.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7.341.206.087	-	17.132.851.204	-
<b>Cộng</b>	<b>229.029.867.494</b>	<b>-</b>	<b>177.635.903.541</b>	<b>-</b>

(i) Khoản tạm ứng tiền mua quyền sử dụng đất của dự án Suối Rao, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

(ii) Khoản tạm ứng để phát triển dự án Khu dân cư Công nghiệp Phước Bình, Xã Phước Bình, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

(iii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01HĐNT-TN9-SG168/2021 ngày 26 tháng 05 năm 2021 Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ TN9 để đầu tư phát triển khai thác và kinh doanh dự án khu đất tại Phường Hiệp Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

(iv) Theo hợp đồng đặt cọc và hứa chuyển nhượng cổ phần ngày 25 tháng 3 năm 2020 tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Ozon Xanh để sở hữu 100% vốn của công ty với tổng giá trị chuyển nhượng là 74.900.000.000 VND.

(v) Theo hợp đồng số 06.01/2021/HĐNTHT/HP-168 ngày 15 tháng 6 năm 2021 về việc mua 25% cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đất nền Hạnh Phúc giá trị tương ứng là 49.028.250.000 VND.

### 5b. Phải thu dài hạn khác

Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

## 6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Số đầu năm		
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Xây dựng An Khang	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	21.212.180.000	21.212.180.000	-	-	
Công ty TNHH Thương mại Navico Sài Gòn	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	19.950.000.000	19.950.000.000	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư Metro Star	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	13.089.579.000	13.089.579.000	-	-	
Công ty TNHH Xây dựng Công trình Điện và Kinh doanh Vật tư 621	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-	
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Xây dựng Đô Thành	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	7.557.094.400	7.557.094.400	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại So Ho Nữ Ước	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	1.200.430.167	1.200.430.167	-	-	
		-	-	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	1.200.430.167	840.301.117
DNTN Sản xuất và Thương mại Thanh Nhân	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	58.999.356	29.499.678	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	58.999.356	29.499.678
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Tú Linh	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	58.799.950	29.399.975	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	58.799.950	29.399.975
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Toàn Mỹ	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	53.903.503	26.951.752	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	53.903.503	26.951.752
Phải thu tổ chức và cá nhân khác	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	389.902.565	272.931.795	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	513.674.659	359.572.261
	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	-	-	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	296.031.660	148.015.830
	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	634.263.949	393.569.328	-	-	-
	Trên 3 năm	185.684.432	96.100.000	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>72.390.837.322</b>	<b>71.857.736.094</b>		<b>2.181.839.295</b>	<b>1.433.740.613</b>



Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	748.098.682	-
Trích lập dự phòng bổ sung	52.452.804	748.098.682
Hoàn nhập dự phòng	(267.450.258)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>533.101.228</b>	<b>748.098.682</b>

## 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	21.235.700.038	-	39.517.226.128	-
Nguyên liệu, vật liệu	41.234.306	-	81.113.858.166	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.005.600	-	91.587.585	-
Hàng hóa (*)	970.123.158.435	(116.700.561)	804.294.339.682	(583.698.211)
Hàng gửi đi bán	4.842.817	-	1.673.947.882	-
<b>Cộng</b>	<b>991.411.941.196</b>	<b>(116.700.561)</b>	<b>926.690.959.443</b>	<b>(583.698.211)</b>

(\*) Số dư cuối kỳ bao gồm hàng hóa bất động sản trị giá 65.224.062.854 VND. Theo Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty đã mua 06 căn hộ thuộc Dự án Léman Luxury Apartements của Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam và đã thanh toán 95% giá trị căn hộ. Công ty cũng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Liên Hiệp Quốc và đã thu được 54% giá trị hợp đồng.

Một số hàng hóa tồn kho cuối năm với giá trị lần lượt theo tỷ lệ là 150%/dư nợ vay, 135%/dư nợ vay và 110% dư nợ vay và đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20a).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	583.698.211	2.501.483.793
Trích lập dự phòng bổ sung	-	461.309.491
Hoàn nhập dự phòng	(466.997.650)	(2.379.095.073)
<b>Số cuối năm</b>	<b>116.700.561</b>	<b>583.698.211</b>

## 8. Chi phí trả trước

### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	154.496.279	461.248.374
Chi phí quảng cáo	34.712.663	-
Chi phí thi công, sửa chữa	98.262.450	185.312.122
Phí Upas LC	234.882.855	300.113.546
Chi phí thuê văn phòng	165.258.800	105.119.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.143.951.103	681.627.483
<b>Cộng</b>	<b>1.831.564.150</b>	<b>1.733.420.525</b>

### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	171.034.161	696.722.142
Chi phí sửa chữa	3.354.997.014	4.295.789.082
Phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng	1.041.666.674	1.291.666.670
Các chi phí trả trước dài hạn khác	95.903.812	55.916.666
<b>Cộng</b>	<b>4.663.601.661</b>	<b>6.340.094.560</b>

## 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	14.778.328.727	18.349.597.400	10.248.380.378	103.618.190	112.565.250	43.592.489.945
Mua sắm trong năm	-	530.230.000	352.591.909	-	-	882.821.909
Thanh lý TSCĐ	-	-	(100.000.000)	-	-	(100.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.778.328.727</b>	<b>18.879.827.400</b>	<b>10.500.972.287</b>	<b>103.618.190</b>	<b>112.565.250</b>	<b>44.375.311.854</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.463.982.854	16.869.948.306	1.838.566.377	55.778.000	30.065.250	23.258.340.787
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	8.499.229.930	15.925.023.908	6.352.383.153	63.236.950	56.178.683	30.896.052.624
Khấu hao trong năm	827.980.332	1.850.943.656	1.387.217.964	5.980.020	27.500.004	4.099.621.976
Thanh lý TSCĐ	-	-	(42.241.373)	-	-	(42.241.373)
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.327.210.262</b>	<b>17.775.967.564</b>	<b>7.697.359.744</b>	<b>69.216.970</b>	<b>83.678.687</b>	<b>34.953.433.227</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	6.279.098.797	2.424.573.492	3.895.997.225	40.381.240	56.386.567	12.696.437.321
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.451.118.465</b>	<b>1.103.859.836</b>	<b>2.803.612.543</b>	<b>34.401.220</b>	<b>28.886.563</b>	<b>9.421.878.627</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 4.932.549.635 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn, Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 2 (xem thuyết minh số V.20).

## 10. Tài sản cố định thuê tài chính

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định thuê tài chính của Tập đoàn bao gồm phương tiện vận tải, truyền dẫn chi tiết như sau:			
Số đầu năm	2.026.177.582	225.130.844	1.801.046.738
Khấu hao trong năm	-	675.392.532	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.026.177.582</b>	<b>900.523.376</b>	<b>1.125.654.206</b>

Theo hợp đồng thuê tài sản số B20080971 ngày 10 tháng 8 năm 2020, Công ty được quyền mua tài sản khi kết thúc thời hạn thuê.



**11. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chi phí san lấp mặt bằng	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	25.255.147.500	2.620.320.917	670.531.500	28.545.999.917
<b>Số cuối năm</b>	<b>25.255.147.500</b>	<b>2.620.320.917</b>	<b>670.531.500</b>	<b>28.545.999.917</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	351.000.000	351.000.000
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	-	960.706.605	457.510.500	1.418.217.105
Khấu hao trong năm	-	-	106.510.500	106.510.500
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>960.706.605</b>	<b>564.021.000</b>	<b>1.524.727.605</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	25.255.147.500	1.659.614.312	213.021.000	27.127.782.812
<b>Số cuối năm</b>	<b>25.255.147.500</b>	<b>1.659.614.312</b>	<b>106.510.500</b>	<b>27.021.272.312</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Một số tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 25.255.147.500 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20a).

**12. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chỉ bao gồm cơ sở hạ tầng cho thuê, chi tiết như sau

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	106.202.325.022	32.531.285.291	73.671.039.731
Khấu hao trong năm		4.207.065.488	
<b>Số cuối năm</b>	<b>106.202.325.022</b>	<b>36.738.350.779</b>	<b>69.463.974.243</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà, Số 451 - 453 Nguyễn Tri Phương	141.035.215	141.035.215	-
Nhà, Số 01 - 03 Ngô Gia Tự	225.346.533	191.168.948	34.177.585
Nhà, Số 355 - 365 Ngô Gia Tự	1.090.075.017	781.462.710	308.612.307
Nhà, Số 192 - 198 Ngô Gia Tự	523.520.568	444.120.055	79.400.513
Nhà, Số 07 - 09 Lý Thái Tổ	59.117.794	59.117.794	-
Văn phòng làm việc, Số 355 Ngô Gia Tự	291.231.724	208.780.713	82.451.011
Văn phòng làm việc, Số 192 - 198 Ngô Gia Tự	1.627.213.182	1.627.213.182	-
Văn phòng làm việc, Số 451-453 Nguyễn Tri Phương	178.431.190	178.431.190	-

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tòa nhà cao ốc văn phòng, Số 111 - 121 Ngô Gia Tự	22.794.709.320	10.252.850.872	12.541.858.448
Cửa hàng Kinh doanh và Văn phòng, Số 277B Cách mạng tháng 8	79.271.644.479	22.854.170.100	56.417.474.379
<b>Cộng</b>	<b>106.202.325.022</b>	<b>36.738.350.779</b>	<b>69.463.974.243</b>

Toàn bộ bất động sản đầu tư đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem thuyết minh số V.20).

**13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất chi tiết phát sinh. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	96.916.585	178.119.008
Phát sinh trong năm	25.696.538	96.916.585
Hoàn nhập trong năm	(96.916.585)	(178.119.008)
<b>Số cuối năm</b>	<b>25.696.538</b>	<b>96.916.585</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi nhánh Công ty TNHH Marubeni - Itochu Steel Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh	145.988.994.093	185.553.831.317
Công ty TNHH Hanwa Việt Nam	51.529.888.226	-
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Lê Khánh	39.942.662.211	-
Công ty TNHH SMC - Summit	37.135.589.964	-
Marubeni - Itochu Steel Inc.	-	27.654.220.753
Các nhà cung cấp khác	130.619.220.297	55.102.787.298
<b>Cộng</b>	<b>405.216.354.791</b>	<b>268.310.839.368</b>

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Liên Hiệp Quốc (*)	53.397.392.697	36.497.392.697
Công ty Cổ phần Phạm Phúc Gia	7.800.000.000	-
Ông Nguyễn Thái	-	30.000.000.000
Các khách hàng khác	4.681.743.393	3.317.208.849
<b>Cộng</b>	<b>65.879.136.090</b>	<b>69.814.601.546</b>

(\*) Khoản trả trước tiền chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Dự án Léman Luxury Apartments (xem thuyết minh số V.7).



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

Thông tin về biến động của thuế và các khoản phải nộp Nhà nước được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

**Thuế giá trị gia tăng**

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hàng hóa xuất khẩu	0%
- Doanh thu trong nước	05%
- Hàng hóa tiêu thụ nội địa và dịch vụ khác	10%

**Thuế xuất, nhập khẩu**

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm bao gồm:

	Năm nay	Năm trước
Tại Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	-	-
Tại Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam	6.985.292.352	14.039.238.619
Tại Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168	-	-
Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam	-	-
Tại Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.985.292.352</b>	<b>14.039.238.619</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Tiền thuê đất**

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

**Các loại thuế khác**

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo qui định.

**17. Phải trả người lao động**

Tiền lương còn phải trả cho công nhân viên.

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	1.431.855.019	1.487.524.575
Chi phí hoa hồng môi giới	388.152.000	1.972.994.450
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	877.165.304	600.969.211
<b>Cộng</b>	<b>2.697.172.323</b>	<b>4.061.488.236</b>

**19. Phải trả khác****19a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>43.545.000.000</b>	<b>6.300.000.000</b>
Ông Nguyễn Quang Hòa - Tiền mượn	38.045.000.000	-
Bà Trần Thị Minh Trang - Tiền mượn	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	500.000.000	-
Ông Lê Đức Hoàng Long - Nhận chờ góp vốn	-	1.300.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>65.717.947.747</b>	<b>14.280.755.467</b>
Công ty Cổ phần Giao nhận hàng quốc tế	26.200.000.000	8.000.000.000
Ông Hồ Nam Huy- Đầu tư Dự án suối Rao	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại So Ho Nữ Ức	14.775.000.000	2.636.000.000
Bà Phạm Thị Kim Trâm – Tiền mượn	8.000.000.000	-
Tiền nhận chờ góp vốn	-	1.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	30.150.000	1.732.732.000
Lãi vay phải trả	17.520.894	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.695.276.853	912.023.467
<b>Cộng</b>	<b>109.262.947.747</b>	<b>20.580.755.467</b>

**19b. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>29.000.000.000</b>	<b>38.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa - Nhận ký quỹ dài hạn	29.000.000.000	38.000.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>9.246.808.000</b>	<b>8.899.739.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.246.808.000	8.899.739.000
<b>Cộng</b>	<b>38.246.808.000</b>	<b>46.899.739.000</b>

**19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**20. Vay và nợ thuê tài chính****20a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>1.050.675.528.119</b>	<b>1.103.844.376.208</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	399.621.879.317	384.287.140.355
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 10, TP. Hồ Chí Minh <sup>(ii)</sup>	234.674.476.657	348.272.145.685
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(iii)</sup>	174.527.301.204	163.902.880.774
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành <sup>(iv)</sup>	149.630.170.553	120.214.602.831
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 <sup>(v)</sup>	63.947.632.987	78.934.938.600
Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hóc Môn <sup>(vi)</sup>	19.586.067.401	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam <sup>(vii)</sup>	8.688.000.000	8.232.667.963



	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn tổ chức khác <sup>(viii)</sup>	450.000.000	-
Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(ix)</sup>	75.508.000.000	27.110.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	144.000.000	5.144.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	664.606.728	664.606.728
<b>Cộng</b>	<b>1.126.992.134.847</b>	<b>1.136.762.982.936</b>

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 05 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu (xem thuyết minh số V.2a); các tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất (xem thuyết minh số V.11); bất động sản đầu tư (xem thuyết minh số V.12) và 15 quyền sử dụng đất của Bà Trần Thị Minh Trang với tổng diện tích 80.959,40 m<sup>2</sup> tại Xã Suối Rao, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (xem thuyết minh số VII.2a).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay tối đa không quá 04 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn (xem thuyết minh số V.1), các tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.9) và bất động sản đầu tư (xem thuyết minh số V.12) và hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép các loại giá trị tối thiểu 110% dư nợ vay và tương đương vay (xem thuyết minh số V.7).
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh và phát hành L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (xem thuyết minh số V.1) và hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép các loại giá trị tối thiểu 150% dư nợ vay và tương đương vay (xem thuyết minh số V.7).
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 04 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (xem thuyết minh số V.1) và hàng tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn tài trợ của Ngân hàng (xem thuyết minh số V.7).
- (v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản tại thửa đất số 440, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ 401/2A Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; bất động sản tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ 352/21 Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và 08 lô đất tại Khu đô thị công nghệ FPT, Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của Bà Trần Duy Kiều, trị giá 58.884.541.000 VND (xem thuyết minh số VII.2a).
- (vi) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn để thanh toán các khoản nợ với lãi suất 6%/năm thời hạn vay 6 tháng.

- (vii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ 436 Phú Thọ Hoà, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Ông Trần Minh Luận và Bà Lê Thị Thùy Trang trị giá 10.860.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.2a).
- (viii) Khoản vay Công ty Cổ phần Giao nhận hàng Quốc tế để thanh toán tiền hàng với lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay tối đa 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- (ix) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân khác để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 06 tháng.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển		Số cuối năm
			từ vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	
Vay ngắn hạn ngân hàng	1.103.844.376.208	3.399.057.719.110	-	(3.452.676.567.199)	1.050.225.528.119
Vay ngắn hạn tổ chức khác	-	450.000.000	-	-	450.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân	27.110.000.000	83.660.000.000	-	(35.262.000.000)	75.508.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	5.144.000.000	-	190.500.000	(5.190.500.000)	144.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	664.606.728	-	664.606.728	(664.606.728)	664.606.728
<b>Cộng</b>	<b>1.136.762.982.936</b>	<b>3.483.167.719.110</b>	<b>855.106.728</b>	<b>(3.493.793.673.927)</b>	<b>1.126.992.134.847</b>

#### 20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>485.875.000</b>	<b>676.375.000</b>
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2 <sup>(i)</sup>	284.375.000	381.875.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn <sup>(ii)</sup>	201.500.000	294.500.000
<b>Nợ thuê tài chính <sup>(iii)</sup></b>	<b>443.071.150</b>	<b>1.107.677.878</b>
<b>Cộng</b>	<b>928.946.150</b>	<b>1.784.052.878</b>

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2 để thanh toán một phần tiền mua xe ô tô con nhãn hiệu Ford, số loại Ford XLS 4X2 AT - 2.2L - 5 chỗ với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 05 /năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 12 năm 2020. Khoản vay này được đảm bảo bằng xe tải pickup cabin kép nhãn hiệu ford, biển số 51D-669.76 (xem thuyết minh số V.9).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn để thanh toán tiền mua xe Hyundai Kona biển kiểm soát 51H-118.57, với lãi suất 8,9%/năm, thời hạn vay 60 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp xe Hyundai Kona biển kiểm soát 51H-118.57 (xem thuyết minh số V.9).
- (iii) Thuê tài chính Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Chailease để mua xe ô tô.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.



Kỳ hạn thanh toán khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Kỳ hạn thanh toán			
	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	629.875.000	144.000.000	485.875.000	-
Nợ thuê tài chính	1.107.677.878	664.606.728	443.071.150	-
<b>Cộng</b>	<b>1.737.552.878</b>	<b>808.606.728</b>	<b>928.946.150</b>	-
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	5.820.375.000	5.144.000.000	676.375.000	-
Nợ thuê tài chính	1.772.284.606	664.606.728	1.107.677.878	-
<b>Cộng</b>	<b>7.592.659.606</b>	<b>5.808.606.728</b>	<b>1.784.052.878</b>	-

Tổng nợ thuê tài chính phải trả như sau:

	Kỳ hạn thanh toán			
	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tiền gốc phải trả	664.606.728	443.071.150	-	1.107.677.878
Lãi thuê phải trả	77.626.811	15.002.422	-	92.629.233
<b>Nợ thuê tài chính phải trả</b>	<b>742.233.539</b>	<b>458.073.572</b>	-	<b>1.200.307.111</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền gốc phải trả	664.606.728	1.107.677.878	-	1.772.284.606
Lãi thuê phải trả	143.422.876	92.629.233	-	236.052.109
<b>Nợ thuê tài chính phải trả</b>	<b>808.029.604</b>	<b>1.200.307.111</b>	-	<b>2.008.336.715</b>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong năm như sau:

	Kết chuyển sang		
	Số đầu năm	vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	676.375.000	(190.500.000)	485.875.000
Nợ thuê tài chính	1.107.677.878	(664.606.728)	443.071.150
<b>Cộng</b>	<b>1.784.052.878</b>	<b>(855.106.728)</b>	<b>928.946.150</b>

**20c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

**21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số tiền (VND)				
	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.731.734.699	4.622.818.326	-	(5.672.391.836)	682.161.189
Quỹ phúc lợi	3.312.765.914	1.155.704.582	1.400.000	(1.225.015.200)	3.244.855.296
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	(4.835.532.027)	2.889.261.454	-	(2.250.534.700)	(4.196.805.273)
<b>Cộng</b>	<b>208.968.586</b>	<b>8.667.784.362</b>	<b>1.400.000</b>	<b>(9.147.941.736)</b>	<b>(269.788.788)</b>

(\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt nguồn công ty mẹ đầu năm được trình bày ở chi tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" (xem thuyết minh số V.5a).

**22. Vốn chủ sở hữu**

**22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

Trong năm Công ty mẹ đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10% (cổ đông hiện hữu sở hữu 100 cổ phần được nhận 10 cổ phiếu phát hành thêm), phát hành cổ phiếu tăng vốn chủ sở hữu (cổ đông hiện hữu sở hữu 100 cổ phần được nhận 10 cổ phiếu phát hành thêm) và phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo tỷ lệ 05% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 26 tháng 6 năm 2021. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 98.453.800.000 VND. Ngày 20 tháng 01 năm 2022, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 495.762.640.000 VND.

**22b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	49.576.264	39.730.884
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	49.576.264	39.730.884
- Cổ phiếu phổ thông	49.576.264	39.730.884
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(344.954)	(344.954)
- Cổ phiếu phổ thông	(344.954)	(344.954)
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.231.310	39.385.930
- Cổ phiếu phổ thông	49.231.310	39.385.930
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**22c. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 ngày 26 tháng 6 năm 2021 như sau:

	Số tiền (VND)
- Chia cổ tức cho các cổ đông bằng cổ phiếu	39.380.420.000
- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn lợi nhuận	39.380.420.000
- Phát hành cổ phiếu ESOP cho người lao động từ nguồn lợi nhuận	19.692.960.000
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.778.522.908
- Trích Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	2.889.261.454
- Trích Quỹ tham gia công tác xã hội	1.000.000.000

**23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

**23a. Tài sản thuê ngoài**

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	12.946.921.000	11.737.200.000
Trên 01 năm đến 05 năm	42.655.629.041	46.900.917.123
Trên 05 năm	13.201.446.575	20.702.946.575
<b>Cộng</b>	<b>68.803.996.616</b>	<b>79.341.063.698</b>



**23b. Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 24.564,39 USD (số đầu năm là 17.321,85 USD).

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	5.301.832.399.239	5.152.840.987.223
Doanh thu bán thành phẩm	93.289.876.841	18.194.273.915
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	45.023.133.299	50.435.647.662
Doanh thu hợp tác kinh doanh	-	3.000.000.000
Doanh thu dịch vụ khác	7.046.566.746	8.449.033.073
<b>Cộng</b>	<b>5.447.191.976.125</b>	<b>5.232.919.941.873</b>

Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	45.023.133.299	50.435.647.662
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(18.224.240.524)	(17.152.020.438)
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>26.798.892.775</b>	<b>33.283.627.224</b>

**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Trong năm Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa như sau:

	Năm nay	Năm trước
Bán hàng hóa	3.243.409.783	14.284.746.183
Cho thuê bất động sản đầu tư	14.124.000.000	15.151.200.000

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thương mại	30.665.776	379.600.646
Hàng bán bị trả lại	224.121.588	669.526.699
Giảm giá hàng bán	69.393	7.641.408
<b>Cộng</b>	<b>254.856.757</b>	<b>1.056.768.753</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	5.128.094.325.620	4.961.585.069.751
Giá vốn của thành phẩm đã bán	82.806.438.135	16.642.160.400
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	18.224.240.524	17.152.020.438
Giá vốn của dịch vụ khác đã cung cấp	7.087.440.213	9.397.324.477
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(466.997.650)	(1.917.785.582)
<b>Cộng</b>	<b>5.235.745.446.842</b>	<b>5.002.858.789.484</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.179.502.568	1.505.870.637
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	37.207.357	43.413.991
Lãi đầu tư trái phiếu	1.170.372.158	403.626.575
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.720.028.328	1.091.784.800
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	224.148.784
Lãi bán hàng trả chậm	2.442.963.079	9.268.952.400
<b>Cộng</b>	<b>7.550.073.490</b>	<b>12.537.797.187</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	91.018.040.939	87.547.059.090
Lỗ từ hoạt động đầu tư dự án	3.000.000.000	-
Chiết khấu thanh toán	6.391.430	-
Lãi mua hàng trả chậm	-	119.968.693
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	162.439.829	380.344.929
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	100.194.846	-
Chi phí tài chính khác	89.570.895	-
<b>Cộng</b>	<b>94.376.637.939</b>	<b>88.047.372.712</b>

**6. Chi phí bán hàng**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	11.960.145.334	13.016.715.014
Chi phí vật liệu, bao bì	345.473.989	590.812.441
Chi phí đồ dùng văn phòng	321.914.832	459.880.172
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.095.964.754	982.409.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.967.464.261	21.039.515.483
- Chi phí tiện ích	461.689.185	525.159.260
- Chi phí thuê kho, bảo trì	1.562.197.471	2.747.961.885
- Chi phí dịch vụ ngân hàng	137.433.371	262.181.331
- Chi phí nhận hàng tự doanh	32.653.622.561	15.491.482.682
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.152.521.673	2.012.730.325
Chi phí khác	10.796.604.911	11.598.597.602
<b>Cộng</b>	<b>61.487.568.081</b>	<b>47.687.929.988</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	19.632.529.598	30.646.213.233
Chi phí vật liệu, bao bì	595.048.677	1.159.201.122
Chi phí đồ dùng văn phòng	373.470.432	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.939.532.784	1.594.252.114
Dự phòng phải thu khó đòi	(214.997.454)	748.098.682
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.105.939.049	10.756.343.466
Các chi phí khác	5.119.421.505	8.210.619.390
<b>Cộng</b>	<b>37.550.944.591</b>	<b>53.114.728.007</b>



**8. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22.241.373	282.193.316
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.427.328.000	5.494.785.892
Phí vận chuyển, bảo hiểm	709.615.853	823.627.514
Thu nhập khác	502.007.093	1.202.766.367
<b>Cộng</b>	<b>2.661.192.319</b>	<b>7.803.373.089</b>

**9. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý vật tư đóng gói	43.518.219	-
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.224.000.000	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	419.945.649	2.121.711.670
Phạt chậm nộp bảo hiểm xã hội	33.545.245	-
Phạt vi phạm hành chính	250.663.048	15.586.465
Chi phí khác	112.778.140	1.340.405.910
<b>Cộng</b>	<b>2.084.450.301</b>	<b>3.477.704.045</b>

**10. Lãi trên cổ phiếu**

**10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	23.733.183.595	49.154.357.563
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(4.271.163.371)	(8.667.784.362)
Trích Quỹ tham gia công tác xã hội	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	18.462.020.224	39.486.573.201
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	49.231.310	49.231.310
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>375</b>	<b>802</b>

**10b. Thông tin khác**

Trong năm Công ty mẹ đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Ngoài ra số trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ tham gia công tác xã hội, phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận năm trước cũng được điều chỉnh lại theo số thực tế. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 1.023 VND xuống còn 802 VND.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.319.190.035	96.043.466.547
Chi phí nhân công	32.336.801.291	45.097.600.916
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.088.590.496	8.861.667.195
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.970.724.039	36.946.220.530
Chi phí khác bằng tiền	31.713.647.004	35.523.572.356
<b>Cộng</b>	<b>210.428.952.865</b>	<b>222.472.527.544</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Tài sản cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng cho thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	40.641.219.291	59.086.268.759
Trên 01 năm đến 05 năm	122.171.622.945	191.599.308.745
Trên 05 năm	179.229.898.795	218.368.318.667
<b>Cộng</b>	<b>342.042.741.032</b>	<b>469.053.896.171</b>

**2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng) của Công ty mẹ. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban điều hành và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay	Năm trước
<b>Ông Nguyễn Quang Hòa</b>		
Tạm ứng	12.000.000.000	12.603.000.000
Hoàn trả tạm ứng	12.603.000.000	-
<b>Bà Trần Thị Minh Trang</b>		
Mượn tạm tiền mua hàng	1.442.510.000	629.600.000
Hoàn trả tiền mượn tạm tiền mua hàng	1.672.110.000	400.000.000
Tiền cho mượn	-	4.404.000.000
Đặt cọc, hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng mua quyền sử dụng đất	-	47.000.000.000
<b>Ông Lê Đức Hoàng Long</b>		
Tạm ứng	-	444.890.000
Hoàn tạm ứng	444.890.000	-
<b>Bà Trần Duy Kiều</b>		
Tạm ứng	240.000.000	260.000.000
<b>Ông Ngô Bình Giang</b>		
Tạm ứng chi phí pháp lý dự án	2.450.000.000	2.623.000.000
Xin cấp giấy chứng nhận đầu tư công trình	1.014.630.400	-
Xin giấy phép xây dựng	500.000.000	-



	Năm nay	Năm trước
<b>Ông Nguyễn Minh Thư</b>		
Đặt cọc tiền mua quyền sử dụng đất	-	16.500.000.000
Thu hoàn ứng tiền đặt cọc tiền mua quyền sử dụng đất	-	11.200.000.000

**Cam kết bảo lãnh**

Bà Trần Thị Minh Trang – Cổ đông Công ty dùng 15 quyền sở hữu đất thuộc sở hữu của mình để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20a).

Bà Trần Duy Kiều – Cổ đông Công ty dùng bất động sản tại thửa đất số 440, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ 401/2A Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; bất động sản tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ 352/21 Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và 08 lô đất tại Khu đô thị công nghệ FPT, Đà Nẵng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 (xem thuyết minh số V.20a).

Ông Trần Minh Luận và Bà Lê Thị Thùy Trang – Cổ đông Công ty dùng bất động sản tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ 436 Phú Thọ Hoà, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (xem thuyết minh số V.20a).

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày ở các thuyết minh số V.5a.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>			
Ông Nguyễn Quang Hòa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	300.000.000	300.000.000
Ông Vương Quang Diệu - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	3.163.495.448	210.000.000	3.373.495.448
Ông Hồ Văn Tuyên - Thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng Ban kiểm soát nội bộ	-	330.000.000	330.000.000
Bà Trần Thị Minh Trang - Thành viên Hội đồng quản trị	-	180.000.000	180.000.000
Bà Trần Duy Kiều - Thành viên Hội đồng quản trị	-	180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Trần Vinh - Thành viên Ban Kiểm soát nội bộ	-	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Huyền - Thành viên Ban Kiểm soát nội bộ	-	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Minh Thư - Phó Tổng Giám đốc	1.257.040.000	-	1.257.040.000
Ông Phạm Viết Đạt – Kế toán trưởng	1.301.100.000	-	1.301.100.000
<b>Cộng</b>	<b>5.721.635.448</b>	<b>1.440.000.000</b>	<b>7.161.635.448</b>
<b>Năm trước</b>			
Ông Nguyễn Quang Hòa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	600.000.000	600.000.000
Ông Vương Quang Diệu - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	2.210.000.000	420.000.000	2.630.000.000

	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm trước</b>			
Ông Hồ Văn Tuyên - Thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	-	600.000.000	600.000.000
Bà Trần Thị Minh Trang - Thành viên Hội đồng quản trị	-	360.000.000	360.000.000
Bà Trần Duy Kiều - Thành viên Hội đồng quản trị	-	360.000.000	360.000.000
Ông Nguyễn Trần Vinh - Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	-	240.000.000	240.000.000
Bà Nguyễn Thị Huyền - Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	-	200.000.000	200.000.000
Ông Vương Quang Hòa - Phó Tổng Giám đốc	420.000.000	-	420.000.000
Ông Nguyễn Minh Thư - Phó Tổng Giám đốc	1.144.000.000	-	1.144.000.000
Ông Phạm Viết Đạt - Kế toán trưởng	1.046.181.818	-	1.046.181.818
<b>Cộng</b>	<b>4.820.181.818</b>	<b>2.780.000.000</b>	<b>7.600.181.818</b>

**2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Tập đoàn chỉ có Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa Công ty cùng thành viên Hội đồng quản trị.

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa</b>		
Lãi thanh toán quá hạn	403.877.455	-
Cần trừ tiền cọc thuê bất động sản trước 3 năm (2022 - 2024)	9.000.000.000	-
Mua hàng hóa	156.913.635	-

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thị trường do Tập đoàn công bố. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thị trường.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5a, V.19.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.


**3. Thông tin về bộ phận**


Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu là kinh doanh thương mại, mua bán sắt thép (chiếm 99,04% doanh thu Tập đoàn) và được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam.




4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

  
Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập biểu

  
Phạm Viết Đạt  
Kế toán trưởng

  
Vương Quang Diệu  
Tổng Giám đốc


TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2022

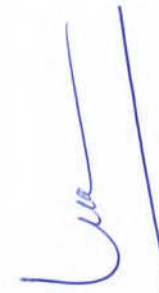


	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Truy thu thuế các năm trước	Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	433.050.222	-	5.240.205.275	(5.656.469.869)	-	16.785.628	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	22.999.970.328	(22.999.970.328)	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	403.156.368	(403.156.368)	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	529.014.993	(916.657.198)	387.642.205	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.390.217.129	849.080.400	6.985.292.352	(6.454.481.440)	-	3.921.028.041	849.080.400
Thuế thu nhập cá nhân	707.506.021	-	3.630.656.029	(2.822.017.071)	-	1.516.144.979	-
Tiền thuế đất	-	-	707.328.328	(707.328.328)	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	545.972.222	(14.000.000)	-	531.972.222	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	18.321.372	(40.174.398)	-	-	21.853.026
<b>Cộng</b>	<b>4.530.773.372</b>	<b>849.080.400</b>	<b>41.059.917.267</b>	<b>(40.014.255.000)</b>	<b>387.642.205</b>	<b>5.985.930.870</b>	<b>870.933.426</b>

Đơn vị tính: VND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2022

  
Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập

  
Phạm Viết Đạt  
Kế toán trưởng



  
Vương Quang Diệu  
Tổng Giám đốc



Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	345.940.600.000	4.034.353.637	(11.978.525.300)	31.763.082.105	184.169.291.735	5.272.020.985	559.200.823.162
Tăng vốn từ lợi nhuận trong năm	51.368.240.000	-	-	-	(51.368.240.000)	5.850.000.000	5.850.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	49.154.357.563	(6.256.979.444)	42.897.378.119
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm trước	-	-	-	-	(24.241.027.070)	-	(24.241.027.070)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Điều chỉnh tăng, giảm khác	-	-	-	-	(17.124.553.000)	-	(17.124.553.000)
Số dư cuối năm	397.308.840.000	4.034.353.637	(11.978.525.300)	31.763.082.105	139.920.899.851	4.661.488.894	565.710.139.187
Số dư đầu năm nay	397.308.840.000	4.034.353.637	(11.978.525.300)	31.763.082.105	139.920.899.851	4.661.488.894	565.710.139.187
Tăng vốn từ lợi nhuận trong năm	98.453.800.000	-	-	-	(98.453.800.000)	2.300.000.000	2.300.000.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	23.733.183.595	(4.886.358.571)	18.846.825.024
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.778.522.908)	-	(5.778.522.908)
Trích lập Quỹ Ban quản lý, điều hành	-	-	-	-	(2.889.261.454)	-	(2.889.261.454)
Trích Quỹ tham gia công tác xã hội trong năm nay	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	495.762.640.000	4.034.353.637	(11.978.525.300)	31.763.082.105	55.532.499.084	2.075.130.323	577.189.179.850

*Nguyễn Thị Thu Hiền*

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập

*Phạm Viết Đạt*

Phạm Viết Đạt  
Kế toán trưởng

*Wang Quang Diu*

Wang Quang Diu  
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM (TENIMEX)  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2022



“

Với nền tảng hơn 20 năm xây dựng và phát triển, Thiên Nam Group chuyển sang giai đoạn chấp cánh nâng tầm cao mới. Bằng sức mạnh nội tại đã chuẩn bị tốt nhất, Thiên Nam Group đang khoác lên mình đôi cánh mới, tiếp thêm năng lượng vượt lên trên những điều đã làm được trong quá khứ, nâng mình lên một tầm cao mới. Thiên Nam Group cam kết sẽ luôn phát huy tiềm lực đã được vun đắp, cùng đội ngũ nhân sự giàu năng lực, nhạy bén khai thác tốt mọi tiềm năng mang lại thành công cho khách hàng, cho đối tác và cho tập thể Thiên Nam Group”





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 năm 2022  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Nguyễn Quang Hòa".

NGUYỄN QUANG HÒA

