

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN  
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 28



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên

#### Ban Giám đốc


Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc. 



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Số: 9403 /2022/BCTC-KTV/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15/03/2022, từ trang 03 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, 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 Giám đốc

Ban 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 Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính 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 Công ty 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn  
Đất Việt tại Hà Nội



**ĐỖ THỊ THU HUYỀN** – Phó Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2991-2020-037-1

**TRẦN THỊ THANH TÚ** - Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3372-2020-037-1

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

**MẪU SỐ B 01-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>90.655.321.141</b>	<b>88.183.870.701</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>31.816.278.578</b>	<b>33.532.011.646</b>
1. Tiền	111		31.816.278.578	33.532.011.646
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>57.766.081.048</b>	<b>50.124.391.075</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	20.299.909.458	1.879.840.500
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a	548.425.005	850.115.897
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	35.316.000.000	45.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	1.601.746.585	2.394.434.678
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.072.961.515</b>	<b>4.527.467.980</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	-	15.024.244
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		856.614.561	4.296.096.782
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.13	216.346.954	216.346.954
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.163.279.892.703</b>	<b>1.172.360.364.688</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>119.630.000.000</b>	<b>119.630.000.000</b>
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3b	83.000.000.000	83.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	36.630.000.000	36.630.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>125.966.764.099</b>	<b>130.751.229.703</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.606.020.867	2.283.698.139
- Nguyên giá	222		5.404.063.576	5.404.063.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.798.042.709)	(3.120.365.437)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	124.360.743.232	128.467.531.564
- Nguyên giá	228		150.746.898.861	150.746.898.861
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(26.386.155.629)	(22.279.367.297)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>404.284.463.145</b>	<b>413.204.359.509</b>
- Nguyên giá	231		446.383.197.907	446.383.197.907
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(42.098.734.762)	(33.178.838.398)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>72.512.384.870</b>	<b>72.512.384.870</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	72.512.384.870	72.512.384.870
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>423.196.912.115</b>	<b>415.496.610.224</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		394.696.912.115	392.978.918.030
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.500.000.000	28.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(5.982.307.806)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>17.689.368.474</b>	<b>20.765.780.382</b>
5. Lợi thế thương mại	269		17.689.368.474	20.765.780.382
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.253.935.213.844</b>	<b>1.260.544.235.389</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 01-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>184.299.074.691</b>	<b>225.764.582.989</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>33.812.131.564</b>	<b>55.601.131.369</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	2.874.579.800	2.562.771.700
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		57.772.254	201.735.065
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	625.527.100	329.196.686
4. Phải trả người lao động	314		237.186.206	354.139.621
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	7.499.545.043	8.148.978.702
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	2.517.521.161	1.759.309.595
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	20.000.000.000	42.245.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>150.486.943.127</b>	<b>170.163.451.620</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	477.155.000	477.155.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	149.447.222.224	169.224.305.556
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		562.565.903	461.991.064
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.069.636.139.153</b>	<b>1.034.779.652.400</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.069.636.139.153</b>	<b>1.034.779.652.400</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.17	(469.161.000)	(469.161.000)
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.17	2.364.004.020	2.364.004.020
5. Cổ phiếu quỹ	415		(23.808.309.790)	(23.808.309.790)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17	77.336.743.818	42.483.831.756
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		42.483.831.756	40.603.785.501
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34.852.912.062	1.880.046.255
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		711.862.105	708.287.414
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.253.935.213.844</b>	<b>1.260.544.235.389</b>



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

*(Signature)*

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

*(Signature)*

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu

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

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

MẪU SỐ B 02-DN/HN

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	42.697.462.993	159.409.434.070
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	42.697.462.993	159.409.434.070
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.752.744.649	137.175.262.473
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		27.944.718.344	22.234.171.597
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	36.672.608.977	7.721.256.491
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	18.919.062.548	15.079.063.078
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		22.373.392.986	14.297.582.966
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		1.717.994.085	78.535.804
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11.121.153.827	12.021.283.516
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		36.295.105.031	2.933.617.298
12. Thu nhập khác	31		101.062.917	36.928.763
13. Chi phí khác	32		11.028.420	103.416.396
14. Lợi nhuận khác	40	VI.6	90.034.497	(66.487.633)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		36.385.139.528	2.867.129.665
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	708.077.936	982.799.437
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		100.574.839	(99.861.965)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		35.576.486.753	1.984.192.193
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		35.572.912.062	1.985.406.255
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		3.574.691	(1.214.062)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	372	20



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc  
Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính thức ngày 31/12/2021

MẪU SỐ B 03-DN/HN  
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		36.385.139.528	2.867.129.665
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.780.773.876	17.666.461.938
- Các khoản dự phòng	03		(5.982.307.806)	401.174.556
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(38.390.596.432)	(7.799.089.697)
- Chi phí lãi vay	06		22.851.309.654	14.677.888.522
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		31.644.318.820	27.813.564.984
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.676.072.812)	47.447.057.133
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		118.591.564	(291.298.840)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		15.024.244	136.865.141
- Tiền lãi vay đã trả	14		(23.022.826.645)	(7.523.054.264)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(441.235.646)	(4.018.461.464)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.362.200.475)	63.564.672.690
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(45.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.684.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(150.012.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	27.075.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		37.462.467.407	19.342.248
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		47.146.467.407	(167.917.657.752)
<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		-	120.095.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(16.689.065.442)
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	170.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(42.500.000.000)	(35.365.533.366)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(42.500.000.000)	118.065.496.192
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.715.733.068)	13.712.511.130
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		33.532.011.646	19.819.500.516
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	31.816.278.578	33.532.011.646



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 13 ngày 14/05/2019.

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

**Địa điểm**

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, khách sạn, cho thuê căn hộ

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

**4. Chu kỳ kinh doanh**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5. Cấu trúc của Công ty**

**5.1 Các công ty con**

**Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest**

\* Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

\* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 100%

\* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 100%

**Công ty Cổ phần Khu Du lịch Đảo San Hô**

\* Địa chỉ: Thôn Tây, Xã Ninh Vân, Thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa

\* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 99%

\* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 99%

**5.1 Các công ty liên kết**

**Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương Mại Phương Đông**

\* Địa chỉ: 40 Kim Biên, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.

\* Tỷ lệ lợi ích của công ty tại ngày 31/12/2021: 48,68%

\* Quyền biểu quyết của công ty tại ngày 31/12/2021: 48,68%

**Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng**

\* Địa chỉ: Số 7 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

\* Tỷ lệ lợi ích của công ty tại ngày 31/12/2021: 21%

\* Quyền biểu quyết của công ty tại ngày 31/12/2021: 21%

**6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Do tình hình dịch bệnh Covid-19 đang bùng phát trên toàn thế giới nói chung cũng như tại Việt Nam. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc tin rằng hoạt động kinh doanh của Công ty không có tác động trọng yếu đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc 31/12/2021. Ban lãnh đạo Công ty vẫn đang theo dõi, đánh giá những ảnh hưởng tiềm tàng của dịch bệnh Covid-19 đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong thời gian tới cùng như chủ động xây dựng các phương án, kế hoạch ứng phó cho phù hợp với tình hình dịch bệnh này.

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

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**2. Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**3. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ 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.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**3. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính*

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

*Nợ phải trả tài chính*

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

**2. Các khoản phải thu**

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

*Nợ phải thu quá hạn thanh toán:*

Mức trích lập dự phòng

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

***Nợ phải thu khác:***

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

**3. Hàng tồn kho**

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

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

**4. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

***Nguyên giá***

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

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

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

***Khấu hao***

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5. Tài sản cố định vô hình**

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

**Nguyên giá**

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

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

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

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

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

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

**Khấu hao**

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

**6. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**7. Các khoản đầu tư tài chính**

***Hợp nhất kinh doanh***

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

***Đầu tư vào các công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

**8. Chi phí đi vay**

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

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

**9. Chi phí trả trước**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

**11. Các khoản dự phòng**

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

**12. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**13. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

***Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**14. Thuế**

***Thuế thu nhập hiện hành***

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

***Thuế khác***

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

(Đơn vị tính: VND)

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

	Cuối năm	Đầu năm
- Tiền mặt	14.531.342.553	12.483.476.842
- Tiền gửi ngân hàng	17.284.936.025	21.048.534.804
<b>Cộng</b>	<b>31.816.278.578</b>	<b>33.532.011.646</b>

**2. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty CP GLENWOOD HORECA	16.159.794.000	236.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ ADAMAS	1.332.830.500	404.950.000
- JINHO YANG	-	269.766.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.807.284.958	969.124.500
<b>Cộng</b>	<b>20.299.909.458</b>	<b>1.879.840.500</b>

**3. Trả trước người bán ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>548.425.005</b>	<b>850.115.897</b>
- Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phố Đông	548.425.005	-
- Công ty CP Glenwood Horeca	-	769.154.796
- Trả trước người bán khác	-	80.961.101
<b>b. Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>83.000.000.000</b>	<b>83.000.000.000</b>
- Công ty TNHH Saigon Retreat (*)	83.000.000.000	83.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>83.548.425.005</b>	<b>83.850.115.897</b>

(\*) Trả trước 1 phần tiền thuê đất tại địa chỉ số 233 Nguyễn Văn Hường, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng căn hộ dịch vụ cho thuê với thời hạn 35 năm theo Hợp đồng cho thuê lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 27/08/2020 được Công chứng bởi Văn Phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
- Cho các cá nhân vay	35.316.000.000	45.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>35.316.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>

(\*) Cho các cá nhân vay theo các hợp đồng vay với lãi suất 10-12%/năm, thời gian cho vay dưới 1 năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5. Phải thu khác**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.601.746.585</b>	-	<b>2.394.434.678</b>	-
- Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.010.019.179	-	1.823.561.645	-
- Phải thu về cổ tức được chia	25.477.406	-	-	-
- Ký quỹ, ký cược	566.250.000	-	568.050.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	-	-	2.823.033	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>36.630.000.000</b>	-	<b>36.630.000.000</b>	-
+ Công ty TNHH MTV CBD Shophouse (*)	36.630.000.000	-	36.630.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>38.231.746.585</b>	-	<b>39.024.434.678</b>	-

(\*) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 012019/HĐHT ngày 02/12/2019 giữa Công ty TNHH MTV G invest (Bên A) với Công ty TNHH MTV CBD Shophouse (bên B) về việc Đầu tư và khai thác một số căn hộ tại Dự án Valencia Riverside, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với số vốn góp là 36,63 tỷ đồng. Thời gian hợp tác 10 năm. Lợi nhuận được phân chia là: Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A một khoản tiền tạm tính bằng ba mươi lăm (35%) lợi nhuận trước thuế mà Bên B thu được từ hoạt động khai thác và vận hành Dự Án trong một Kỳ Phân Chia ('Lợi Ích Kinh Doanh'). Tuy nhiên, trong trường hợp Lợi Ích Kinh Doanh của một Kỳ Phân Chia là thấp hơn giá trị tạm tính thì xác định giá trị lợi ích cố định là 335.000.000 đồng trên mỗi kỳ phân chia. Kỳ phân chia được tính từ ngày ngay sau khi hoạt động thi công dự án hoàn thành.

**6. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
- Công cụ, dụng cụ phân bổ	-	15.024.244
<b>Cộng</b>	-	<b>15.024.244</b>

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

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

- Nguyên giá của TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm ngày 31/12/2021 là: 343.495.394 đồng  
- Giá trị còn lại TSCĐ dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2021 là: 914.391.709 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	127.826.939.181	22.708.207.680	211.752.000	150.746.898.861
Mua trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	127.826.939.181	22.708.207.680	211.752.000	150.746.898.861
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	11.735.051.663	10.457.409.084	86.906.550	22.279.367.297
Khấu hao trong năm	1.261.825.728	2.834.375.004	10.587.600	4.106.788.332
Số dư cuối năm	12.996.877.391	13.291.784.088	97.494.150	26.386.155.629
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	116.091.887.518	12.250.798.596	124.845.450	128.467.531.564
Tại ngày cuối năm	114.830.061.790	9.416.423.592	114.257.850	124.360.743.232

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

**9. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án Coral Beach Nha Trang	71.567.337.142	71.567.337.142
- Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	945.047.728	945.047.728
<b>Cộng</b>	<b>72.512.384.870</b>	<b>72.512.384.870</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

11. Đầu tư vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	394.696.912.115	-	392.978.918.030	-
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	363.640.054.755	-	363.640.054.755	-
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng - Lãi (lỗ) từ liên danh, liên kết	29.408.534.667 1.648.322.693	-	29.408.534.667 (69.671.392)	-
* Đầu tư vào đơn vị khác	28.500.000.000	-	28.500.000.000	-
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	28.500.000.000	-	28.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>423.196.912.115</b>	<b>-</b>	<b>421.478.918.030</b>	<b>-</b>

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

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

	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	48,68%	48,68%	Sản xuất, Thương mại
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	21%	21%	Xây dựng, dịch vụ
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	TP. Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phùng Mỹ Hạnh	450.000.000	450.000.000	180.000.000	180.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Khánh Anh	1.551.310.200	1.551.310.200	1.551.310.200	1.551.310.200
- Công ty CP Đầu tư BĐS Phát An Gia	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Các khoản phải trả người bán khác	373.269.600	373.269.600	331.461.500	331.461.500
<b>Cộng</b>	<b>2.874.579.800</b>	<b>2.874.579.800</b>	<b>2.562.771.700</b>	<b>2.562.771.700</b>

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

	Phải thu đầu năm	Phải nộp đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phải thu cuối năm	Phải nộp cuối năm
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	213.376.954	305.799.437	708.077.936	441.235.646	213.376.954
Thuế thu nhập cá nhân	2.970.000	23.397.249	105.906.295	76.418.171	2.970.000	52.885.373
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	19.392.700	19.392.700	-	-
Các loại thuế khác	-	-	10.000.000	10.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>216.346.954</b>	<b>329.196.686</b>	<b>843.376.931</b>	<b>547.046.517</b>	<b>216.346.954</b>	<b>625.527.100</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Lãi vay phải trả	7.499.545.043	8.148.978.702
<b>Cộng</b>	<b>7.499.545.043</b>	<b>8.148.978.702</b>

**15. Phải trả khác**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	67.538.329	65.623.329
- Bảo hiểm xã hội	145.676.290	69.775.474
- Bảo hiểm Y tế	2.391.975	2.828.475
- Bảo hiểm thất nghiệp	531.550	1.407.550
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	586.156.350	554.042.040
- Phải trả về tiền nhận chuyển nhượng cổ phần + Ông Lê Văn Minh	1.000.000.000	1.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	715.226.667	65.632.727
<b>Cộng</b>	<b>2.517.521.161</b>	<b>1.759.309.595</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	477.155.000	477.155.000
<b>Cộng</b>	<b>477.155.000</b>	<b>477.155.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**17. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>NĂM TRƯỚC</b>						
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	2.364.360.510	(7.119.244.348)	40.601.006.553	1.048.877.961.715
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	(16.689.065.442)	-	(16.689.065.442)
Lãi trong năm	-	-	(356.490)	-	1.985.406.255	1.985.406.255
Tặng (giảm) do hợp nhất	-	-	-	-	2.778.948	2.422.458
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	(105.360.000)	(105.360.000)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	2.364.004.020	(23.808.309.790)	42.483.831.756	1.034.071.364.986
<b>NĂM NAY</b>						
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	2.364.004.020	(23.808.309.790)	42.483.831.756	1.034.071.364.986
Lãi (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	35.572.912.062	35.572.912.062
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	(720.000.000)	(720.000.000)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	2.364.004.020	(23.808.309.790)	77.336.743.818	1.068.924.277.048



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

**17.2. Cổ phiếu**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	95.684.090
Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	95.684.090
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND</i>		

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

(Đơn vị tính: VND)

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu	42.697.462.993	159.409.434.070
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	42.697.462.993	159.409.434.070
Các khoản giảm trừ	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>42.697.462.993</b>	<b>159.409.434.070</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	14.752.744.649	137.175.262.473
<b>Cộng</b>	<b>14.752.744.649</b>	<b>137.175.262.473</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.828.720.679	1.842.903.893
Lãi chuyển nhượng Cổ phần	-	5.877.650.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.843.881.668	-
Doanh thu tài chính khác	6.630	702.598
<b>Cộng</b>	<b>36.672.608.977</b>	<b>7.721.256.491</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	22.373.392.986	14.297.582.966
Hoàn nhập (-), trích lập (+) dự phòng	(5.982.307.806)	401.174.556
Chi phí tài chính khác	2.527.977.368	380.305.556
<b>Cộng</b>	<b>18.919.062.548</b>	<b>15.079.063.078</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	55.995.100	2.174.925.996
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.919.018.846	101.740.520
Chi phí khấu hao	4.784.465.604	4.786.319.373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	906.940.570	1.240.800.485
Chi phí quản lý khác	378.321.799	641.085.234
Lợi thế thương mại phân bổ	3.076.411.908	3.076.411.908
<b>Cộng</b>	<b>11.121.153.827</b>	<b>12.021.283.516</b>

**6. Lợi nhuận khác**

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>101.062.917</b>	<b>36.928.763</b>
Thu từ tiền bỏ cọc thuê căn hộ	97.195.500	29.779.100
Thu nhập khác	3.867.417	7.149.663
<b>Chi phí khác</b>	<b>11.028.420</b>	<b>103.416.396</b>
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	-	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	11.028.420	88.416.395
Chi phí khác	-	15.000.001
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>90.034.497</b>	<b>(66.487.633)</b>

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay	Năm trước
- Thuế TNDN Công ty mẹ	708.077.936	982.799.437
- Thuế TNDN các Công ty con	-	-
<b>Cộng</b>	<b>708.077.936</b>	<b>982.799.437</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế	35.572.912.062	1.985.406.255
- Các khoản điều chỉnh:	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	35.572.912.062	1.985.406.255
- Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	95.684.090	98.796.242
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>372</b>	<b>20</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.995.100	101.740.520
- Chi phí nhân công	1.919.018.846	2.174.925.996
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.704.361.968	14.590.050.030
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.739.788.855	6.895.199.060
- Chi phí khác	378.321.799	641.085.189
<b>Cộng</b>	<b>22.797.486.568</b>	<b>24.403.000.795</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

(Đơn vị tính: VND)

**1. Thông tin về các bên liên quan**

*Thu nhập của các thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc trong năm*

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập Ban Giám đốc</b>			
Ông Nguyễn Nhân Bào	TGD	567.047.678	718.347.754
<b>Thù Lao HĐQT; Ban KS</b>			
Nguyễn Hải Thanh Bình	TV HĐQT	-	10.500.000
Nguyễn Hoài Anh	TV HĐQT	58.320.000	30.000.000
Nguyễn Công Danh	Trưởng BKS	-	42.392.700
Khấu Thị Xuân Anh	TV BKS	-	22.999.998
Trương Thị Ngọc Yến	TV BKS	-	10.500.002
		<b>625.367.678</b>	<b>834.740.454</b>

**2. Báo cáo bộ phận**

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Trong năm Công ty chỉ kinh doanh bất động sản và căn hộ cho thuê trên một khu vực địa lý là thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo Bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

**3. Công cụ tài chính**

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

**3.1. Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.816.278.578	33.532.011.646
Phải thu khách hàng và phải thu khác	21.901.656.043	4.274.275.178
Phải thu về cho vay ngắn hạn	35.316.000.000	45.000.000.000
Đầu tư dài hạn	459.826.912.115	452.126.610.224
<b>Cộng</b>	<b>548.860.846.736</b>	<b>534.932.897.048</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Các khoản vay	169.447.222.224	211.469.305.556
Phải trả người bán và phải trả khác	5.869.255.961	4.799.236.295
Chi phí phải trả	7.499.545.043	8.148.978.702
<b>Cộng</b>	<b>182.816.023.228</b>	<b>224.417.520.553</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

**3.2. Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**3.3. Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

**3.3.1. Quản lý rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**3.3.2. Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

**3.3.3 Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
<b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>			
<b>Số dư cuối năm</b>			
Các khoản vay	20.000.000.000	149.447.222.224	169.447.222.224
Phải trả người bán và phải trả khác	5.392.100.961	477.155.000	5.869.255.961
Chi phí phải trả	7.499.545.043	-	7.499.545.043
<b>Cộng</b>	<b>32.891.646.004</b>	<b>149.924.377.224</b>	<b>182.816.023.228</b>
<b>Số dư đầu năm</b>			
Các khoản vay	42.245.000.000	169.224.305.556	211.469.305.556
Phải trả người bán và phải trả khác	4.322.081.295	477.155.000	4.799.236.295
Chi phí phải trả	8.148.978.702	-	8.148.978.702
<b>Cộng</b>	<b>54.716.059.997</b>	<b>169.701.460.556</b>	<b>224.417.520.553</b>
<b>TÀI SẢN TÀI CHÍNH</b>			
<b>Số dư cuối năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.816.278.578	-	31.816.278.578
Phải thu khách hàng và phải thu khác	21.901.656.043	-	21.901.656.043
Các khoản cho vay	35.316.000.000	-	35.316.000.000
Đầu tư dài hạn	-	459.826.912.115	459.826.912.115
<b>Cộng</b>	<b>89.033.934.621</b>	<b>459.826.912.115</b>	<b>548.860.846.736</b>
<b>Số dư đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.532.011.646	-	33.532.011.646
Phải thu khách hàng và phải thu khác	4.274.275.178	-	4.274.275.178
Các khoản cho vay	45.000.000.000	-	45.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	452.126.610.224	452.126.610.224
<b>Cộng</b>	<b>82.806.286.824</b>	<b>452.126.610.224</b>	<b>534.932.897.048</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

**4. Các khoản công nợ tiềm tàng**

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

**5. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào cần trình bày sau ngày kết thúc năm tài chính.

**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.



Nguyễn Nhân Bảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu

