

**Công ty Cổ phần Hạ tầng và  
Bất động sản Việt Nam**

Báo cáo tài chính

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



# Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 30

# Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102799293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 6 năm 2008 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh và tư vấn bất động sản và quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và các dịch vụ khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại số 6 Nguyễn Công Hoan, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại tỉnh Quảng Ngãi, có trụ sở tại lô D3.16 đường Trương Quang Cận, khu đô thị Ngọc Bảo Viên, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thanh Tùng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 12 năm 2021
Ông Huỳnh Thanh Hải	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 12 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2021
Bà Cổ Thị Thanh Liêm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 12 năm 2021
Ông Lê Đắc Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 6 năm 2021
Ông Trần Mạnh Hữu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 6 năm 2021
Ông Lục Chánh Trường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2021
Ông Đào Văn Duy	Thành viên	
Ông Nguyễn Anh Tùng	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Thị Huỳnh Phương	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 02 tháng 12 năm 2021
Ông Nguyễn Trương Tiến Đạt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 02 tháng 12 năm 2021
Ông Tống Quang Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2020

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đào Văn Duy	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Linh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 19 tháng 8 năm 2021

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là ông Đào Văn Duy, Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đào Văn Duy  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2022

Số tham chiếu: 61297403/22573203

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam ("Công ty") được lập ngày 17 tháng 2 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***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 của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 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. 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 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Đức Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1



Nguyễn Văn Huy  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5592-2020-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>253.508.612.883</b>	<b>276.153.511.793</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>160.788.010.534</b>	<b>31.165.525.416</b>
111	1. Tiền		6.388.010.534	3.345.525.416
112	2. Các khoản tương đương tiền		154.400.000.000	27.820.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>167.300.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	-	167.300.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>28.182.324.159</b>	<b>24.882.719.305</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		448.485.422	555.750.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.877.642.525	2.876.615.023
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	26.626.196.212	23.220.354.282
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.770.000.000)	(1.770.000.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>62.441.896.105</b>	<b>51.783.933.261</b>
141	1. Hàng tồn kho		62.441.896.105	51.783.933.261
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>13</b>	<b>2.096.382.085</b>	<b>1.021.333.811</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		2.026.238.013	853.802.264
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		70.144.072	167.531.547
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>420.052.445.279</b>	<b>429.108.390.034</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>49.086.975</b>	<b>49.086.975</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		49.086.975	49.086.975
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>22.536.359.310</b>	<b>24.093.072.443</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	22.283.591.720	23.837.700.702
222	Nguyên giá		33.333.280.759	32.875.108.031
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.049.689.039)	(9.037.407.329)
227	2. Tài sản cố định vô hình		252.767.590	255.371.741
228	Nguyên giá		408.107.590	408.107.590
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(155.340.000)	(152.735.849)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>107.802.804.917</b>	<b>113.451.860.189</b>
231	1. Nguyên giá		141.226.381.943	141.226.381.943
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(33.423.577.026)	(27.774.521.754)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>723.411.839</b>	<b>723.411.839</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		723.411.839	723.411.839
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>258.837.526.241</b>	<b>258.837.526.241</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		251.670.000.000	251.670.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.581.072.000	7.581.072.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(413.545.759)	(413.545.759)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>30.103.255.997</b>	<b>31.953.432.347</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	30.103.255.997	30.969.811.973
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.3	-	983.620.374
<b>270</b>	<b>TỔNG CÔNG TÀI SẢN</b>		<b>673.561.058.162</b>	<b>705.261.901.827</b>



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>242.953.080.467</b>	<b>274.725.872.700</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>19.543.080.467</b>	<b>44.715.872.700</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	2.357.111.991	15.766.673.383
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		2.000.000.000	2.315.048.782
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	680.862.602	245.552.000
314	4. Phải trả người lao động		2.129.167.000	1.462.174.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	990.509.216	13.834.756.516
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	15	6.600.000.000	6.600.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	4.785.429.658	4.491.668.019
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>223.410.000.000</b>	<b>230.010.000.000</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	15	223.300.000.000	229.900.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	110.000.000	110.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>430.607.977.695</b>	<b>430.536.029.127</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>17.1</b>	<b>430.607.977.695</b>	<b>430.536.029.127</b>
411	1. Vốn cổ phần		410.000.000.000	410.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		410.000.000.000	410.000.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		21.536.554.903	21.536.554.903
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.944.620.467	2.944.620.467
421	4. (Lỗ)/ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(3.873.197.675)	(3.945.146.243)
421b	- Lỗ sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		(3.945.146.243)	-
	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		71.948.568	(3.945.146.243)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>673.561.058.162</b>	<b>705.261.901.827</b>




Nguyễn Thị Thanh Thúy  
Người lập



Nguyễn Thị Huyền  
Trưởng phòng Tài chính - Kế toán



  
Đào Văn Duy  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 2 năm 2022



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	8.738.534.312	16.309.716.129
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	8.738.534.312	16.309.716.129
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	784.815.812	(16.680.491.507)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.523.350.124	(370.775.378)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	7.054.360.932	11.352.705.531
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	(10.995.999)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	(14.805.018.659)	(15.646.124.108)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		1.772.692.397	(4.675.189.954)
31	11. Thu nhập khác		17.155.246	733.614.982
32	12. Chi phí khác		(49.064.272)	(3.571.271)
40	13. (Lỗ)/ lợi nhuận khác		(31.909.026)	730.043.711
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		1.740.783.371	(3.945.146.243)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	(685.214.429)	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	22.3	(983.620.374)	-
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		71.948.568	(3.945.146.243)

Nguyễn Thị Thanh Thúy  
Người lập

Nguyễn Thị Huyền  
Trưởng phòng Tài chính - Kế toán



Đào Văn Duy  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 2 năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế</b>		<b>1.740.783.371</b>	<b>(3.945.146.243)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		7.663.941.133	7.828.487.588
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.054.360.932)	(11.352.705.531)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>2.350.363.572</b>	<b>(7.469.364.186)</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(5.416.022.322)	5.134.199.946
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(10.657.962.844)	1.073.358.469
11	Giảm các khoản phải trả		(18.823.250.510)	(13.214.280.467)
12	Giảm chi phí trả trước		866.555.976	859.808.599
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	13	(134.756.152)	(3.584.085.988)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(31.815.072.280)</b>	<b>(17.200.363.627)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(458.172.728)	(834.131.281)
23	Tiền đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		(18.100.000.000)	(167.300.000.000)
24	Tiền thu hồi các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		185.400.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(13.500.000.000)	(19.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		8.095.730.126	10.071.362.630
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>161.437.557.398</b>	<b>(177.062.768.651)</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
36	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(45.920.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(45.920.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		129.622.485.118	(240.183.132.278)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		31.165.525.416	271.348.657.694
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	160.788.010.534	31.165.525.416



Nguyễn Thị Thanh Thúy  
Người lập



Nguyễn Thị Huyền  
Trưởng phòng Tài chính - Kế toán



Đào Văn Duy  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 2 năm 2022



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102799293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 6 năm 2008 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và các dịch vụ khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại số 6 Nguyễn Công Hoan, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại tỉnh Quảng Ngãi, có trụ sở tại lô D3.16 đường Trương Quang Cận, khu đô thị Ngọc Bảo Viên, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 32 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 36 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 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 gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản tự phát triển để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các bất động sản đó.

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng 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 năm.

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	4 năm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa và cơ sở hạ tầng 25 năm

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và 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.

#### 3.10 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

**3.11 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.

**3.12 Phân chia lợi nhuận**

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

Công ty trích lập Quỹ đầu tư và phát triển từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

**3.13 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

*Tiền lãi*

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

*Tiền cho thuê*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

**3.14 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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



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

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

**3.14 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

**3.15 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	3.117.110	11.863.143
Tiền gửi ngân hàng (*)	6.384.893.424	3.333.662.273
Các khoản tương đương tiền (**)	154.400.000.000	27.820.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>160.788.010.534</b>	<b>31.165.525.416</b>

(\*) Tiền gửi ngân hàng bao gồm số dư tài khoản tiền gửi đồng chủ sở hữu với Công ty Cổ phần Tư vấn Biển Việt với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 223.546.781 VND).

(\*\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9% đến 3,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 3% đến 3,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn tại 31 tháng 12 năm 2020 là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất từ 5,1% đến 5,4%/năm.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền thuê đất và lợi nhuận trả hộ liên quan đến dự án 24 Quang Trung, Hà Nội	6.136.772.285	6.221.772.285
Tạm ứng cho các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	15.141.649.500	13.666.649.500
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	804.697.160	1.823.161.149
Tạm ứng cho nhân viên	4.041.259.723	682.770.946
Phải thu ngắn hạn khác	501.817.544	826.000.402
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.626.196.212</b>	<b>23.220.354.282</b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Nam Lê Lợi (*)	44.012.302.727	-	39.069.036.601	-
Dự án Đức Giang	4.364.212.034	-	4.106.237.034	-
Dự án Rạch Ông Nhiều	1.000.858.464	-	1.000.858.464	-
Dự án Quảng Ninh	1.763.635.895	-	1.265.243.091	-
Dự án Huế	5.183.919.115	-	2.935.219.759	-
Dự án Bình Châu - Quảng Ngãi	632.362.910	-	632.362.910	-
Các dự án khác	5.484.604.960	-	2.774.975.402	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.441.896.105</b>	<b>-</b>	<b>51.783.933.261</b>	<b>-</b>

(\*) Dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi là dự án bán đất nền tại Đường Phan Đình Phùng, Đường Chánh Lộ, Thành Phố Quảng Ngãi, Quảng Ngãi. Hiện Công ty đang đợi quyết định giao đất của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ngãi để hoàn thiện căn cứ pháp lý và bán số đất thương phẩm còn lại.



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

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ứng trước lợi nhuận cố định cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại	29.980.620.177	30.794.573.661
Chi phí trả trước dài hạn khác	122.635.820	175.238.312
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.103.255.997</u></b>	<b><u>30.969.811.973</u></b>

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	28.004.677.120	4.189.592.728	680.838.183	32.875.108.031
Mua trong năm	-	-	458.172.728	458.172.728
Số cuối năm	<u>28.004.677.120</u>	<u>4.189.592.728</u>	<u>1.139.010.911</u>	<u>33.333.280.759</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	246.280.000	246.280.000
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	5.651.100.576	2.960.455.650	425.851.103	9.037.407.329
Khấu hao trong năm	1.246.195.128	625.598.784	140.487.798	2.012.281.710
Số cuối năm	<u>6.897.295.704</u>	<u>3.586.054.434</u>	<u>566.338.901</u>	<u>11.049.689.039</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>22.353.576.544</u>	<u>1.229.137.078</u>	<u>254.987.080</u>	<u>23.837.700.702</u>
Số cuối năm	<u>21.107.381.416</u>	<u>603.538.294</u>	<u>572.672.010</u>	<u>22.283.591.720</u>

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

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

*Nhà cửa và  
cơ sở hạ tầng*

**Nguyên giá:**

Số đầu năm và cuối năm 141.226.381.943

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm 27.774.521.754

Khấu hao trong năm 5.649.055.272

Số cuối năm 33.423.577.026

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 113.451.860.189

Số cuối năm 107.802.804.917

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà văn phòng, trụ sở làm việc tại đường Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội (“Tòa nhà Quang Trung”) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”) với một đối tác. Tòa nhà này hiện đang được Công ty cho một bên thứ ba khác thuê lại theo một hợp đồng thuê dài hạn và không hủy ngang (“hợp đồng thuê dài hạn”) cho đến tháng 11 năm 2058.

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2018, Công ty đã nhận được công văn từ đối tác về việc thực hiện thanh lý HĐHTKD và thu hồi lại Tòa nhà Quang Trung. Trong trường hợp HĐHTKD và hợp đồng thuê dài hạn được thanh lý sớm, Công ty sẽ làm việc với đối tác và bên đi thuê về việc thanh lý các hợp đồng nêu trên dựa theo các điều khoản và điều kiện theo thỏa thuận trong HĐHTKD và hợp đồng thuê dài hạn.

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với đối tác liên quan đến nội dung này và Công ty chưa thể xác định được các ảnh hưởng (nếu có) liên quan đến việc chấm dứt HĐHTKD và hợp đồng thuê trước thời hạn.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính : VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết						
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng đường Trịnh Xá - Đa Hội (*)	251.670.000.000	-	251.670.000.000	251.670.000.000	-	251.670.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Công ty TNHH Quảng Trường Nữ Hoàng	7.581.072.000	(413.545.759)	7.167.526.241	7.581.072.000	(413.545.759)	7.167.526.241
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>259.251.072.000</b>	<b>(413.545.759)</b>	<b>258.837.526.241</b>	<b>259.251.072.000</b>	<b>(413.545.759)</b>	<b>258.837.526.241</b>

(\*) Vào ngày 24 tháng 12 năm 2020, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng 99,9% phần vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng đường Trịnh Xá – Đa Hội cho một đối tác với giá phí chuyển nhượng vốn theo hợp đồng là 311.600.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý chuyển nhượng vốn góp trên.

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng đường Trịnh Xá - Đa Hội	37%	37%	37%	37%
Công ty TNHH Quảng Trường Nữ Hoàng	11%	11%	11%	11%

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

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Tổng Công ty Thành An	1.372.052.200	1.372.052.200	1.113.729.700	1.113.729.700
Công ty TNHH Thông Hiệp	-	-	13.500.000.000	13.500.000.000
Phải trả các đối tượng khác	985.059.791	985.059.791	1.152.943.683	1.152.943.683
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.357.111.991</b>	<b>2.357.111.991</b>	<b>15.766.673.383</b>	<b>15.766.673.383</b>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 22.1)	-	587.826.954	(134.756.152)	453.070.802
Thuế thu nhập cá nhân	245.552.000	669.381.700	(687.141.900)	227.791.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>245.552.000</b>	<b>1.257.208.654</b>	<b>(821.898.052)</b>	<b>680.862.602</b>

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã thu trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	923.946.336	1.633.631.565	(461.195.816)	2.096.382.085
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 22.1)	97.387.475	(97.387.475)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.021.333.811</b>	<b>1.536.244.090</b>	<b>(461.195.816)</b>	<b>2.096.382.085</b>

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	711.953.001	13.785.905.740
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	278.556.215	48.850.776
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>990.509.216</b>	<b>13.834.756.516</b>



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

**15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện hợp đồng cho thuê tòa nhà Quang Trung	<u>6.600.000.000</u>	<u>6.600.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.600.000.000</u></b>	<b><u>6.600.000.000</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện hợp đồng cho thuê tòa nhà Quang Trung	<u>223.300.000.000</u>	<u>229.900.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>223.300.000.000</u></b>	<b><u>229.900.000.000</u></b>

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng đất tại dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi, tỉnh Quảng Ngãi	<u>4.026.177.000</u>	<u>4.026.177.000</u>
Phải trả ngắn hạn khác	<u>759.252.658</u>	<u>465.491.019</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.785.429.658</u></b>	<b><u>4.491.668.019</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	<u>110.000.000</u>	<u>110.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>110.000.000</u></b>	<b><u>110.000.000</u></b>

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

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	410.000.000.000	21.536.554.903	2.588.608.340	46.276.012.127	480.401.175.370
- Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(3.945.146.243)	(3.945.146.243)
- Cổ tức công bố	-	-	-	(45.920.000.000)	(45.920.000.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	356.012.127	(356.012.127)	-
Số cuối năm	<u>410.000.000.000</u>	<u>21.536.554.903</u>	<u>2.944.620.467</u>	<u>(3.945.146.243)</u>	<u>430.536.029.127</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	410.000.000.000	21.536.554.903	2.944.620.467	(3.945.146.243)	430.536.029.127
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	71.948.568	71.948.568
Số cuối năm	<u>410.000.000.000</u>	<u>21.536.554.903</u>	<u>2.944.620.467</u>	<u>(3.873.197.675)</u>	<u>430.607.977.695</u>



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

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Nguyễn Thanh Tùng Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC)	214.141.320.000	214.141.320.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh (REE)	195.284.090.000	195.284.090.000	-	195.284.090.000	195.284.090.000	-
Các cổ đông khác	-	-	-	207.511.970.000	207.511.970.000	-
	574.590.000	574.590.000	-	7.203.940.000	7.203.940.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>410.000.000.000</b>	<b>410.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>410.000.000.000</b>	<b>410.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	410.000.000.000	410.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Số cuối năm	410.000.000.000	410.000.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>-</b>	<b>45.920.000.000</b>

**17.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>	<b>-</b>	<b>45.920.000.000</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức cho năm 2019: 1.120 VND/cổ phiếu	-	45.920.000.000
<b>Cổ tức đã trả trong năm</b>	<b>-</b>	<b>45.879.657.936</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức cho năm 2019	-	45.920.000.000

**17.5 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>41.000.000</b>	<b>410.000.000.000</b>	<b>41.000.000</b>	<b>410.000.000.000</b>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	41.000.000	410.000.000.000	41.000.000	410.000.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND).

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

**18. DOANH THU**

**18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>8.738.534.312</b>	<b>16.309.716.129</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	-	7.549.799.881
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	2.138.534.312	2.159.916.248
<i>Doanh thu hoạt động cho thuê dài hạn</i>	6.600.000.000	6.600.000.000
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>8.738.534.312</b>	<b>16.309.716.129</b>

**18.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	7.054.010.343	11.352.201.094
Lãi tiền gửi của tài khoản tiền gửi đồng sở hữu	350.589	504.437
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.054.360.932</b>	<b>11.352.705.531</b>

**18.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	6.600.000.000	6.600.000.000
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(6.463.008.756)	(6.476.164.002)

**19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng đất (*)	(9.047.554.679)	7.743.949.447
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.799.730.111	2.460.378.058
Giá vốn hoạt động cho thuê dài hạn	6.463.008.756	6.476.164.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(784.815.812)</b>	<b>16.680.491.507</b>

(\*) Điều chỉnh giá vốn Dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi những năm trước do thay đổi ngân sách Dự án.



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

**20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân viên quản lý	10.922.610.000	11.362.432.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	130.917.013	132.048.294
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	773.563.657	760.339.811
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.977.927.989	3.391.304.003
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.805.018.659</u></b>	<b><u>15.646.124.108</u></b>

**21. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	11.701.754.767	13.725.572.000
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	7.663.941.133	7.828.487.588
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.883.400.385	2.750.443.362
Chi phí khác	3.429.069.406	6.959.750.195
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.678.165.691</u></b>	<b><u>31.264.253.145</u></b>

**22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**22.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	550.458.277	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	134.756.152	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	983.620.374	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.668.834.803</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

**22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**22.1 Chi phí thuế TNDN** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	1.740.783.371	(3.945.146.243)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	348.156.674	(789.029.249)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí khấu hao không được khấu trừ	131.610.949	131.610.949
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	162.790.698	162.790.698
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	134.756.152	-
Chi phí không được khấu trừ khác	47.826.942	67.465.051
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận liên quan đến lỗ chuyển sang năm sau của hoạt động khác (không phải bất động sản)	1.119.125.672	427.162.551
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Điều chỉnh liên quan đến Nghị định số 92/2021/NĐ-CP	(235.910.689)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(39.521.595)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>1.668.834.803</b>	<b>-</b>

**22.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**22.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí giá vốn được khấu trừ trong tương lai	-	983.620.374		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			(983.620.374)	-



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

**22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**22.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 7.731.441.115 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.135.812.755 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2021	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2021
2020	2025	2.135.812.755	-	-	2.135.812.755
2021	2026	5.595.628.360	-	-	5.595.628.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(*)</b>	<b>7.731.441.115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.731.441.115</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại (tương đương với 1.546.288.223 VND) liên quan đến phần lỗ chưa chuyển trên do Công ty không chắc chắn về lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

**23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

*Đơn vị tính: VND*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước	Cổ đông	Công bố và thanh toán cổ tức	-	21.871.818.080
Công ty Cổ phần Cơ điện Lạnh	Cổ đông	Công bố và thanh toán cổ tức	-	20.735.053.920

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Số dư các khoản phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 không có tài sản bảo đảm và không có lãi suất. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 6)				
Các cá nhân	Ban Tổng Giám đốc	Tạm ứng	15.141.649.500	13.666.649.500
			<b>15.141.649.500</b>	<b>13.666.649.500</b>

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đào Văn Duy			1.795.500.000	2.061.580.000
Trần Anh Vũ			1.061.980.000	1.223.020.000
Nguyễn Tuấn Linh			645.800.000	1.406.104.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.503.280.000</b>	<b>4.690.704.000</b>

**24. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi/(lỗ) cơ bản và lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu.

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			71.948.568	(3.945.146.243)
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu			71.948.568	(3.945.146.243)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu			41.000.000	41.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			2	(96)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu			2	(96)

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 kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.



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

**25. CÁC CAM KẾT VÀ NGHĨA VỤ TIỀM TÀNG**

***Cam kết liên quan đến tiền sử dụng đất và thuê đất thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi tại tỉnh Quảng Ngãi***

Theo Quyết định số 972/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Ngãi, giá đất tính thu tiền sử dụng đất của dự án là 5.805.161 VND/m<sup>2</sup> và giá đất thương mại dịch vụ cho thời gian thuê 49 năm là 2.844.529 VND/m<sup>2</sup>. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty còn phải trả tiền sử dụng đất và thuê đất với số tiền là 4.512.683.751 VND.

***Các cam kết liên quan đến dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi tại tỉnh Quảng Ngãi***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các cam kết liên quan đến các hợp đồng đã ký cho việc xây dựng phát triển dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi tại tỉnh Quảng Ngãi với số tiền là khoảng 7,75 tỷ VND.

**26. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

***Đại dịch Covid-19***

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

**27. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Nguyễn Thị Thanh Thúy  
Người lập



Nguyễn Thị Huyền  
Trưởng phòng Tài chính - Kế toán



Đào Văn Duy  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 2 năm 2022