

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH  
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

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



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 44
Phụ lục 1	45 - 47
Phụ lục 2	48

## TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên (dưới đây gọi tắt là " Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

#### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, PHÒNG KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng thành viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Văn Quang	Chủ tịch
Ông Hoàng Tâm Hoà	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Châu	Thành viên

Danh sách các thành viên Phòng Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng thành viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Quang Trường	Trưởng phòng
Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	Phó phòng
Bà Nguyễn Thị Thoa	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 01/04/2021)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Văn Năm	Kiểm soát viên
Ông Đặng Hữu Hoà	Kiểm soát viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hoàng Tâm Hoà	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Đình Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lâm Dũng Tiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

## TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hằng năm 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 Tổng Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng 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 Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty 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 trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Hoàng Tâm Hoà**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Số: 443A/2022/KT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các thành viên Hội đồng thành viên**  
**Các thành viên Ban Tổng Giám đốc**  
**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2022 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục 4.19.1 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc đến ngày lập báo cáo tài chính này Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện cổ phần hoá theo Quyết định Số 26/2019/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 15 tháng 8 năm 2019 về việc phê duyệt danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hoá đến hết năm 2020.

Ngoài ra, như đã thuyết minh tại Mục 4.2 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, Tổng Công ty thực hiện chủ trương của Hội đồng thành viên giao cho Tổng Công ty tạm thời tiếp nhận và sử dụng toàn bộ tài sản tiếp nhận từ Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk trong thời gian chờ quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hướng dẫn cụ thể của các Sở ban ngành về xử lý các vấn đề liên quan đến việc kết thúc thời hạn liên doanh của Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk.

Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi các vấn đề trên.

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022



Lê Việt Hà

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4732-2019-026-1

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.266.252.110.374</b>	<b>1.217.500.725.341</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>281.144.373.069</b>	<b>43.438.633.458</b>
1. Tiền	111		17.144.373.069	5.438.633.458
2. Các khoản tương đương tiền	112		264.000.000.000	38.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>735.511.094.615</b>	<b>1.037.511.094.615</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		321.603.674.615	321.603.674.615
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(6.092.580.000)	(6.092.580.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		420.000.000.000	722.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>208.960.740.017</b>	<b>103.645.266.390</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	3.324.367.063	8.030.314.583
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	57.093.982.465	11.539.007.016
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	149.963.095.034	85.496.649.336
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.420.704.545)	(1.420.704.545)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.223.592.619</b>	<b>1.173.105.040</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.223.592.619	1.173.105.040
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>39.412.310.054</b>	<b>31.732.625.838</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		204.041.690	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.947.397.727	6.711.814.370
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	25.260.870.637	25.020.811.468

(Xem trang tiếp theo)



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.135.059.228.233</b>	<b>2.049.338.669.203</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>19.555.600.000</b>	<b>19.555.600.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		19.555.600.000	19.555.600.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>30.866.549.539</b>	<b>15.068.191.743</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	28.617.271.339	12.647.092.341
Nguyên giá	222		154.769.657.366	47.286.442.738
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(126.152.386.027)	(34.639.350.397)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.7	2.249.278.200	2.421.099.402
Nguyên giá	228		12.357.192.278	5.171.487.978
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.107.914.078)	(2.750.388.576)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	<b>18.264.963.184</b>	<b>18.736.459.204</b>
1. Nguyên giá	231		65.087.999.950	65.087.999.950
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(46.823.036.766)	(46.351.540.746)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>914.611.279.006</b>	<b>827.534.214.782</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	143.502.200.975	142.906.536.975
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	771.109.078.031	684.627.677.807
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>1.147.856.686.036</b>	<b>1.163.667.503.845</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.209.929.509.866	1.197.609.509.866
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		67.357.026.000	67.357.026.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(129.429.849.830)	(101.299.032.021)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.904.150.468</b>	<b>4.776.699.629</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.179.457.033	2.052.006.194
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.724.693.435	2.724.693.435
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.401.311.338.607</b>	<b>3.266.839.394.544</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.054.309.959.836</b>	<b>958.827.200.645</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>381.812.971.546</b>	<b>285.413.512.535</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	29.496.804.703	10.869.168.808
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.583.644.953	312.323.577
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	23.989.676.829	13.218.627.095
4. Phải trả người lao động	314	4.13	14.579.349.833	7.385.251.623
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	30.478.988.370	30.562.593.223
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	441.889.632	6.383.501.100
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	272.414.625.561	206.980.147.670
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.287.113.875	4.287.113.875
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	2.540.877.790	5.414.785.564
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>672.496.988.290</b>	<b>673.413.688.110</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	5.995.240.284	6.287.473.228
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	658.206.408.948	656.841.421.839
3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	4.18	8.295.339.058	10.284.793.043
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.347.001.378.771</b>	<b>2.308.012.193.899</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.19	<b>2.347.001.378.771</b>	<b>2.308.012.193.899</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.936.407.000.000	1.936.407.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		58.428.968.593	58.428.968.593
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		233.444.937.794	235.864.002.869
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		118.720.472.384	77.312.222.437
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		79.731.287.512	45.592.936.313
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		38.989.184.872	31.719.286.124
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.401.311.338.607</b>	<b>3.266.839.394.544</b>

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập

Hoàng Tâm Hoà

Ngô Hoà

Thân Huỳnh Kim Thủy

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	104.231.661.304	144.729.567.398
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		372.370.964	500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		103.859.290.340	144.729.067.398
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	73.738.280.444	120.645.206.516
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30.121.009.896	24.083.860.882
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	145.501.933.703	172.792.137.227
7. Chi phí tài chính	22	5.4	28.199.501.401	37.235.194.176
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.091.765.802	1.863.877.210
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	52.780.617.237	47.296.775.234
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		93.551.059.159	110.480.151.489
11. Thu nhập khác	31	5.7	24.779.598.761	4.238.378.706
12. Chi phí khác	32	5.8	267.447.562	495.027.364
13. Lợi nhuận khác	40		24.512.151.199	3.743.351.342
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		118.063.210.358	114.223.502.831
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	689.898.898	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		117.373.311.460	114.223.502.831

**Tổng Giám đốc****Hoàng Tâm Hoà**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

**Kế toán trưởng****Ngô Hoà****Người lập****Thân Huỳnh Kim Thủy**

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		<b>118.063.210.358</b>	<b>114.223.502.831</b>
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.9	2.546.405.565	2.370.300.746
Các khoản dự phòng	03	5.4	28.130.817.809	38.653.602.610
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	5.4	2.898.223	4.533
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(146.040.907.704)	(172.791.665.620)
Các khoản điều chỉnh khác	07		3.610.061.209	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>6.312.485.460</b>	<b>(17.544.254.900)</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(35.183.839.588)	(14.252.237.699)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(646.151.579)	(554.173.693)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.749.119.458	(282.304.002)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		668.507.471	(686.977.140)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(1.686.818.821)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		282.850.000	5.205.518.072
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.721.969.356)	(3.151.967.455)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(32.225.816.955)</b>	<b>(31.266.396.817)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(107.848.255.170)	(29.982.511.509)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		578.181.819	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(475.000.000.000)	(235.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		777.000.000.000	160.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(12.320.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		154.329.905.346	178.409.813.696
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>336.739.831.995</b>	<b>73.427.302.187</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(66.805.377.206)	(64.089.092.159)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(66.805.377.206)</b>	<b>(64.089.092.159)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>237.708.637.834</b>	<b>(21.928.186.789)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		43.438.633.458	65.366.824.780
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.898.223)	(4.533)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> <b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>281.144.373.069</b>	<b>43.438.633.458</b>



Tổng Giám đốc

Hoàng Tâm Hoà

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Ngô Hoà

Người lập

Thân Huỳnh Kim Thủy

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trước đây là Tổng Công ty nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1848/QĐ-UB ngày 19 tháng 5 năm 2003 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4106000101 ngày 25 tháng 7 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 10 tháng 7 năm 2010, Tổng Công ty đã chuyển đổi từ Tổng Công ty nhà nước thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 3067/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp phép theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301151147 ngày 18 tháng 8 năm 2010, và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 19 tháng 11 năm 2019.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 1.936.407.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	1.936.407.000.000	100	1.936.407.000.000	100

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 93 người (31/12/2020: 110 người).

**1.2. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác và kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ đào tạo, ăn uống;
- Cho thuê nhà, xưởng, văn phòng;
- Sửa chữa, bảo trì ô tô;
- Mua bán, phụ tùng, vật tư, ô tô, rượu, bia, nước giải khát, titanium.

**1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Đại dịch Coronavirus (COVID-19) đã gây ảnh hưởng tới tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty, dẫn đến doanh thu và chi phí năm 2021 giảm so với năm 2020.

## TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 gồm:

STT	Tên	Địa chỉ
1.	Trung tâm Đào tạo	212B/1 Nguyễn Trãi, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
2.	Khu Công nghiệp Bình Chiểu	Đường A, Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
3.	Trung tâm Dịch vụ Kho vận	71-73-75-77-79 Đồng Khởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
4.	Trung tâm Kinh doanh Ô tô Sài Gòn Bến Thành	72 Trần Đình Xu, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
5.	Nhà hàng Tôn Thất Thiệp	21-23-27 Tôn Thất Thiệp, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
6.	Nhà hàng Maxim	13-15-17 Đồng Khởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
7.	Toà nhà Collonade	27 Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

#### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

##### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

##### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

##### 2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

##### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

#### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

##### 3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

**3.3. Đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm: Giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tổng Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

***Đầu tư vào công ty liên doanh***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.



11  
CÔ  
T  
HIỆ  
THÀ  
P



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

*Đầu tư khác*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

**Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính**

*Đối với các khoản đầu tư chứng khoán*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

*Đối với các khoản đầu tư khác*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

**3.4. Nợ phải thu**

**Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

**Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi**

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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.

**3.5. Hàng tồn kho**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

*Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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.

## TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Giá thành của hàng hóa bất động sản xây dựng bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### *Hàng tồn kho khác*

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 mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### *Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho*

Giá gốc của hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định theo các phương pháp như sau:

- Phương pháp bình quân gia quyền: Nguyên vật liệu, phụ tùng thay thế, công cụ và dụng cụ và hàng tồn kho khác;
- Phương pháp thực tế đích danh: Xe các loại.

### 3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

#### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

#### *Phương pháp khấu hao*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

361  
CÔNG  
TY  
HẠN  
VIÊN  
P.H.

T. T. H. H.  
V. H.  
H. A. N.  
B. E. N.  
T. H. H. H. H. H.  
M. S. D.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 5 - 25 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 5 - 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 6 - 8 năm  |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 3 - 5 năm  |
| ▪ Khác                           | 3 năm      |

**3.7. Tài sản cố định vô hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế, bao gồm:

- Quyền sử dụng diện tích đất tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.
- Quyền sử dụng đất nhận bàn giao từ Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Norfolk tại 117-119-121-123 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao từ thời điểm bắt đầu đến khi kết thúc dự án (10/2021).

***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

**3.8. Thuê tài sản**

***Thuê hoạt động***

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

**3.9. Cho thuê tài sản**

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Tổng Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà Tổng Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- |                            |             |
|----------------------------|-------------|
| ▪ Nhà xưởng, vật kiến trúc | 8 - 12 năm  |
| ▪ Quyền sử dụng đất        | 49 - 50 năm |
| ▪ Cơ sở hạ tầng cho thuê   | 20 năm      |

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

**3.12. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.13. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.14. Quỹ lương**

Quỹ lương năm 2021 được trích lập theo Nghị định số 51/2016/NĐ-CP; Nghị định số 52/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 26/2016/TT-BLĐTBXH; Thông tư số 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội quy định về tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

**3.15. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Bình Chiểu và cho thuê mặt bằng khác.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

**3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Tổng Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối sau khi Hội đồng thành viên thông qua và đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ Tổng Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.17. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

***Thu nhập đầu tư***

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

## TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

#### 3.19. Thuế

##### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### *Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

##### *Ưu đãi, miễn giảm thuế*

Theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2021 qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 19 tháng 10 năm 2021, Tổng Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021.

##### **Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%.

Theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2021 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 19 tháng 10 năm 2021, Tổng Công ty được giảm 30% thuế giá trị gia tăng kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2021.

##### **Các loại thuế khác**

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

#### 3.20. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	106.626.000	47.398.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.037.747.069	5.391.235.458
Các khoản tương đương tiền (*)	264.000.000.000	38.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>281.144.373.069</b>	<b>43.438.633.458</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tiền và các khoản tương đương tiền tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1</i>	3.479.823.966	-

(\*) Là khoản tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng với lãi suất từ 2,9% đến 4,0%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư cổ phiếu:						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	283.470.120.000	1.856.277.313.800	-	283.470.120.000	788.747.872.500	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Đà Lạt	24.615.384.615	(*)	-	24.615.384.615	(*)	-
Công ty Cổ phần Du lịch Đắc Lắc	7.425.590.000	10.759.451.688	-	7.425.590.000	27.782.100.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng	6.092.580.000	(*)	(6.092.580.000)	6.092.580.000	(*)	(6.092.580.000)
<b>Cộng</b>	<b>321.603.674.615</b>		<b>(6.092.580.000)</b>	<b>321.603.674.615</b>		<b>(6.092.580.000)</b>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc 6 tháng với lãi suất 5,8%/năm.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	921.159.046.361	(69.867.688.160)	908.839.046.361	(37.326.313.265)
Đầu tư vào công ty liên doanh	288.770.463.505	-	288.770.463.505	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	67.357.026.000	(59.562.161.670)	67.357.026.000	(63.972.718.756)
<b>Cộng</b>	<b>1.277.286.535.866</b>	<b>(129.429.849.830)</b>	<b>1.264.966.535.866</b>	<b>(101.299.032.021)</b>



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Đầu tư vào công ty liên kết được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	122.500.000.000	304.865.750.000	-	122.500.000.000	180.034.166.667	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	14.835.620.500	33.547.892.000	-	14.835.620.500	(*)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành	69.161.453.251	249.511.210.050	-	69.161.453.251	284.996.007.255	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO)	199.358.524.042	1.435.149.408.000	-	199.358.524.042	937.739.670.000	-
Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	6.762.600.000	(*)	-	6.762.600.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	28.917.000.000	37.776.618.000	-	28.917.000.000	34.314.840.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	19.914.884.568	85.299.500.000	-	19.914.884.568	77.416.850.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Hàng xuất khẩu Tân Bình	8.890.420.000	(*)	-	8.890.420.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á	5.884.200.000	(*)	-	5.884.200.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	39.200.000.000	(*)	-	39.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Văn hoá Tổng hợp Bến Thành	16.830.000.000	(*)	-	16.830.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	19.227.000.000	(*)	-	19.227.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	27.417.820.000	(*)	(2.087.354.560)	27.417.820.000	(*)	(1.361.089.959)
Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né	50.256.000.000	(*)	(18.019.806.870)	50.256.000.000	(*)	(4.904.288.144)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Đầu tư vào công ty liên kết được chi tiết như sau (tiếp theo):

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn Mũi Né	12.240.000.000	(*)	(6.043.423.520)	12.240.000.000	(*)	(1.545.973.875)
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành Non Nước	60.930.000.000	(*)	(24.991.344.840)	48.610.000.000	(*)	(12.492.754.556)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	7.957.890.000	(*)	-	7.957.890.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	17.513.160.000	(*)	-	17.513.160.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	19.892.474.000	(*)	-	19.892.474.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình	13.000.000.000	(*)	(4.840.293.670)	13.000.000.000	(*)	(3.446.817.558)
Công ty Cổ phần Ô tô Bắc Âu	12.000.000.000	(*)	-	12.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Nhà hàng Câu lạc bộ Maxim	1.750.000.000	(*)	(1.750.000.000)	1.750.000.000	(*)	(1.750.000.000)
Công ty TNHH Bến Thành - Sao Thủy	146.720.000.000	(*)	(12.135.464.700)	146.720.000.000	(*)	(11.825.389.173)
<b>Cộng</b>	<b>921.159.046.361</b>		<b>(69.867.688.160)</b>	<b>908.839.046.361</b>		<b>(37.326.313.265)</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Đầu tư vào công ty liên doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk (a)	8.055.114.740	(*)	-	8.055.114.740	(*)	-
Công ty TNHH Liên doanh Khách sạn Plaza (Khách sạn Sofitel Sài Gòn)	77.578.473.760	(*)	-	77.578.473.760	(*)	-
Công ty TNHH Nhôm Định hình Sapa - Bến Thành	53.849.879.500	(*)	-	53.849.879.500	(*)	-
Công ty Liên doanh Căn hộ & Văn phòng Sài Gòn	51.928.120.165	(*)	-	51.928.120.165	(*)	-
Công ty TNHH Bến Thành - RSC	53.677.860.000	(*)	-	53.677.860.000	(*)	-
Công ty Liên doanh khách sạn Sài Gòn Riverside (Khách sạn Saigon Riverside)	43.681.015.340	(*)	-	43.681.015.340	(*)	-
<b>Cộng</b>	<b>288.770.463.505</b>		<b>-</b>	<b>288.770.463.505</b>		<b>-</b>

Đầu tư vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 31/12/2021		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Vàng Bạc Đá Quý Bến Thành	60.715.310.000	(*)	(56.067.743.640)	60.715.310.000	(*)	(60.715.310.000)
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thắng Mười	3.176.916.000	(*)	(3.176.916.000)	3.176.916.000	(*)	(3.176.916.000)
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Ninh Chữ	3.464.800.000	(*)	(317.502.030)	3.464.800.000	(*)	(80.492.756)
<b>Cộng</b>	<b>67.357.026.000</b>		<b>(59.562.161.670)</b>	<b>67.357.026.000</b>		<b>(63.972.718.756)</b>



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- (a) Căn cứ vào Nghị quyết số 26/NQ-HĐTV ngày 27/10/2021 của Hội đồng thành viên về việc kết thúc thời hạn liên doanh của Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk, Tổng Công ty thực hiện chủ trương của Hội đồng thành viên giao cho Tổng Công ty tạm thời tiếp nhận và sử dụng toàn bộ tài sản tiếp nhận từ Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk trong thời gian chờ quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hướng dẫn cụ thể của các Sở ban ngành - Xem thêm Phụ lục 1, 2. Đến ngày 31/12/2021, Tổng Công ty chưa ghi giảm giá trị khoản đầu tư này.

(\*) Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tương đương với giá trị ghi sổ tại ngày lập báo cáo tài chính này.

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 6	512.934.009	180.241.672
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Công nghệ in Alliance	1.424.716.467	-
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Bến Thành	-	4.790.665.000
Các khách hàng khác	1.386.716.587	3.059.407.911
<b>Cộng</b>	<b>3.324.367.063</b>	<b>8.030.314.583</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1</i>	460.896.340	-

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công ty Cổ phần Cơ khí và Đầu tư Xây dựng Số 9	23.557.531.291	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	9.062.589.650	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Seatecco	8.523.242.637	-
Công ty Cổ phần Xây dựng - Cơ khí Tân Bình Tanimex	-	5.095.145.235
Các nhà cung cấp khác	15.950.618.887	6.443.861.781
<b>Cộng</b>	<b>57.093.982.465</b>	<b>11.539.007.016</b>
Trong đó:		
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1</i>	134.815.500	-

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu về nhận bàn giao Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1	65.695.702.904	-	-	-
Phải thu về lợi nhuận được chia từ bên liên quan - Xem thêm mục 6 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây (a)	30.156.576.033	-	39.440.576.033	-
Tiền hỗ trợ (b)	40.952.000.000	-	40.952.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	4.604.761.731	-	-	-
Phải thu lãi tiền gửi	1.110.395.000	-	532.095.000	-
Phải thu khác	482.456.163	-	26.417.806	-
	6.961.203.203	(1.420.704.545)	4.545.560.497	(1.420.704.545)
<b>Cộng</b>	<b>149.963.095.034</b>	<b>(1.420.704.545)</b>	<b>85.496.649.336</b>	<b>(1.420.704.545)</b>

## Dài hạn:

Ký cược, ký quỹ	19.555.600.000	-	19.555.600.000	-
-----------------	----------------	---	----------------	---

(a) Là khoản phải thu từ việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ góp vốn vào dự án Lô 3 - Khu C, Dự án Bình Trưng Đông cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây theo Hợp đồng số 66/HĐCN-TCT ngày 30 tháng 12 năm 2011.

(b) Là khoản phải thu về tiền thuê tài sản trong thời gian hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tài sản cho thuê tại Khu Công nghiệp Bình Chiểu.

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2021	31.874.448.915	12.688.960.501	2.196.135.422	473.027.900	53.870.000	47.286.442.738
Mua trong năm	14.905.989.102	487.300.000	2.170.663.635	192.841.000	-	17.756.793.737
Thanh lý, nhượng bán	-	(112.022.300)	(1.490.780.877)	-	-	(1.602.803.177)
Nhận bàn giao từ Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1	70.188.004.497	15.685.561.973	4.463.369.327	992.288.271	-	91.329.224.068
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>116.968.442.514</b>	<b>28.749.800.174</b>	<b>7.339.387.507</b>	<b>1.658.157.171</b>	<b>53.870.000</b>	<b>154.769.657.366</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2021	22.156.822.507	9.811.115.416	2.196.135.422	452.831.212	22.445.840	34.639.350.397
Khấu hao trong năm	1.337.620.474	883.676.910	34.670.325	28.775.761	13.467.504	2.298.210.974
Thanh lý, nhượng bán	-	(72.814.482)	(1.490.780.877)	-	-	(1.563.595.359)
Khấu hao tài sản Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1	69.732.283.771	15.590.478.646	4.463.369.327	992.288.271	-	90.778.420.015
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>93.226.726.752</b>	<b>26.212.456.490</b>	<b>5.203.394.197</b>	<b>1.473.895.244</b>	<b>35.913.344</b>	<b>126.152.386.027</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2021	9.717.626.408	2.877.845.085	-	20.196.688	31.424.160	12.647.092.341
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>23.741.715.762</b>	<b>2.537.343.684</b>	<b>2.135.993.310</b>	<b>184.261.927</b>	<b>17.956.656</b>	<b>28.617.271.339</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 109.826.974.046 VND.

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2021	3.514.497.336	1.378.001.429	278.989.213	5.171.487.978
Nhận bàn giao từ Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1	6.358.121.900	827.582.400	-	7.185.704.300
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>9.872.619.236</b>	<b>2.205.583.829</b>	<b>278.989.213</b>	<b>12.357.192.278</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2021	1.194.929.184	1.276.470.179	278.989.213	2.750.388.576
Khấu hao trong năm	70.289.952	101.531.250	-	171.821.202
Khấu hao tài sản Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1	6.358.121.900	827.582.400	-	7.185.704.300
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>7.623.341.036</b>	<b>2.205.583.829</b>	<b>278.989.213</b>	<b>10.107.914.078</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2021	2.319.568.152	101.531.250	-	2.421.099.402
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>2.249.278.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.249.278.200</b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 8.842.694.942 VND.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

<b><u>Bất động sản đầu tư cho thuê</u></b>	<b><u>Tại ngày 31/12/2021 VND</u></b>	<b><u>Tăng trong năm VND</u></b>	<b><u>Tại ngày 01/01/2021 VND</u></b>
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	4.217.364.800	-	4.217.364.800
Nhà cửa, vật kiến trúc	4.678.006.992	-	4.678.006.992
Cơ sở hạ tầng	56.192.628.158	-	56.192.628.158
<b>Cộng</b>	<b><u>65.087.999.950</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>65.087.999.950</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	68.000.000	-	68.000.000
Nhà cửa, vật kiến trúc	4.678.006.992	-	4.678.006.992
Cơ sở hạ tầng	42.077.029.774	471.496.020	41.605.533.754
<b>Cộng</b>	<b><u>46.823.036.766</u></b>	<b><u>471.496.020</u></b>	<b><u>46.351.540.746</u></b>
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	4.149.364.800		4.149.364.800
Nhà cửa, vật kiến trúc	-		-
Cơ sở hạ tầng	14.115.598.384		14.587.094.404
<b>Cộng</b>	<b><u>18.264.963.184</u></b>		<b><u>18.736.459.204</u></b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 18.537.371.035 VND.

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tương đương với giá trị còn lại tại ngày lập báo cáo tài chính này.

**4.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	<b><u>Tại ngày 31/12/2021 VND</u></b>	<b><u>Tại ngày 01/01/2021 VND</u></b>
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá gốc</b>
Dự án Bình Trưng Đông - Khu B (*)	27.814.501.427	27.510.794.427
Dự án Bình Trưng Đông - Khu C (**)	47.829.203.052	47.592.203.052
Dự án Bình Trưng Đông - Khu D (***)	66.404.096.496	66.349.139.496
Khác	1.454.400.000	1.454.400.000
<b>Cộng</b>	<b><u>143.502.200.975</u></b>	<b><u>142.906.536.975</u></b>



## TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(\*) Dự án này được hợp tác đầu tư cùng với Công ty Cổ phần P&D ("P&D") theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư & Kinh doanh số 03/2003/HĐ-KT ngày 04 tháng 09 năm 2003 để đầu tư, xây dựng, kinh doanh nhà thuộc Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái - Quận 2, Lô 3 - Tiểu khu B. Vốn góp của Tổng Công ty và P&D theo tỷ lệ tương ứng là 40% và 60%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành, sản phẩm được phân chia cho các bên theo tỷ lệ tương ứng là 50% và 50%.

(\*\*) Dự án này được hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Minh Xương ("Minh Xương") và Công ty TNHH Tư vấn & Xây dựng Công nghệ ("Công nghệ") theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư & Kinh doanh số 01/HĐHTĐT-KD-04 ngày 06 tháng 05 năm 2004 để đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà thuộc Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái - Quận 2, Lô 3 - Tiểu khu C. Vốn góp của Tổng Công ty, Minh Xương và Công nghệ theo tỷ lệ tương ứng là 40%, 40% và 20%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ tương ứng là 50%, 33,33% và 16,67%.

Tổng Công ty đã chuyển nhượng 40% quyền và nghĩa vụ góp vốn vào dự án này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây theo Hợp đồng số 66/HĐCN-TCT ngày 30 tháng 12 năm 2011. Đến ngày lập báo cáo này, việc chuyển nhượng vẫn chưa được hoàn tất vì chưa có quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cũng như chưa chuyển giao quyền chủ đầu tư của dự án.

(\*\*\*) Dự án này được hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH SX - TM - XD & KD Nhà Êm Đềm ("Êm Đềm") theo Hợp đồng Nguyên Tắc về Hợp tác Kinh doanh số 01/2002 ngày 25 tháng 3 năm 2002 để đầu tư khai thác kinh doanh Dự án Khu quy hoạch nhà ở tại Tiểu khu số 27, Phường Cát Lái, Quận 2. Vốn góp của Tổng Công ty và Êm Đềm theo tỷ lệ tương ứng là 50% và 50%. Sau khi dự án đầu tư hoàn thành, doanh thu hoặc sản phẩm hoàn thành sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ vốn góp tương ứng.

#### 4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Dự án Cát Lái (*)	621.789.163.691	621.789.163.691
Dự án Bến Thành Hồ Tràm	109.079.794.279	47.355.591.080
Dự án Nhà xưởng KCN Bình Chiểu	30.884.040.342	3.965.379.391
Dự án Cao ốc tại 104 Nguyễn Văn Cừ	9.087.588.810	8.944.588.810
Khác	268.490.909	2.572.954.835
<b>Cộng</b>	<b>771.109.078.031</b>	<b>684.627.677.807</b>

(\*) Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 28/HĐ-HTKD ngày 14 tháng 7 năm 2006, Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TCT ngày 16 tháng 12 năm 2013 và Biên bản thoả thuận về việc chuyển giao chủ thể ký kết hợp đồng ngày 20 tháng 01 năm 2014, Tổng Công ty hợp tác với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiết bị Hướng Dương ("Hướng Dương") để đầu tư Dự án Khu Dịch vụ cảng và Dân cư Cát Lái (cụm IV) ("Dự án Cát Lái") tại Phường Cát Lái, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Tổng Công ty và Hướng Dương theo tỷ lệ tương ứng là 60% và 40%.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 28/HĐ-HTKD ngày 11 tháng 11 năm 2014, Tổng Công ty đồng ý chuyển nhượng cho Hướng Dương 55% quyền, quyền lợi, lợi ích, nghĩa vụ và trách nhiệm của Tổng Công ty trong Dự án Cát Lái.

Trong năm 2015 và năm 2016, Tổng Công ty đã nhận đặt cọc từ Hướng Dương với số tiền là 135.000.000.000 VND - Xem thêm mục 4.15. Đến ngày lập báo cáo này, việc chuyển nhượng vẫn chưa được hoàn tất vì chưa thoả mãn các điều kiện quy định trong Hợp đồng chuyển nhượng.

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 6	1.607.227.778	1.607.227.778	4.001.857.363	4.001.857.363
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH In Bao bì Toyo	16.396.588.012	16.396.588.012	-	-
Công ty Cổ phần Vận tải Vĩnh Đức	6.365.876.374	6.365.876.374	6.365.876.374	6.365.876.374
Phải trả cho các đối tượng khác	5.127.112.539	5.127.112.539	501.435.071	501.435.071
<b>Cộng</b>	<b>29.496.804.703</b>	<b>29.496.804.703</b>	<b>10.869.168.808</b>	<b>10.869.168.808</b>

Trong đó:

Phải trả người  
bán tại Công ty  
TNHH Khách  
sạn Bến Thành -  
Norfolk - Xem  
thêm Phụ lục 1

2.315.464.084	2.315.464.084	-	-
---------------	---------------	---	---

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2021		Trong năm		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Lợi nhuận phải nộp Ngân sách Nhà nước	-	22.884.126.588	78.384.126.588	66.805.377.206	-	11.305.377.206
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.039.241.610	768.891.945	842.942.731	1.686.818.821	3.113.292.396	1.686.818.821
Thuế thu nhập cá nhân	115.491.197	320.641.272	1.185.813.695	1.207.094.688	-	226.431.068
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	320.636.420	-	6.359.226.228	6.557.844.986	122.017.662	-
Tạm nộp khoản chênh lệch do chuyển nhượng dự án Cát Lái (*)	21.785.501.410	-	-	-	21.785.501.410	-
Các loại thuế khác	-	16.017.024	32.141.615	16.124.591	-	-
<b>Cộng</b>	<b>25.260.870.637</b>	<b>23.989.676.829</b>	<b>86.804.250.857</b>	<b>76.273.260.292</b>	<b>25.020.811.468</b>	<b>13.218.627.095</b>

Trong đó:

*Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1*

39.559.000	364.004.526	-	-
------------	-------------	---	---

(\*) Là số chênh lệch tạm nộp ngân sách Thành phố do chuyển nhượng Dự án Cát Lái theo Văn bản số 8826/STC-TCĐN do Sở Tài chính - Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 8 tháng 11 năm 2017.

**4.13. Phải trả người lao động**

Là quỹ tiền lương năm 2021 còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2021. Trong đó, phải trả cho người lao động tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk là 2.720.410.640 VND - Xem thêm Phụ lục 1.

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Chi phí thực hiện dự án Bình Trưng Đông - Khu B	27.875.406.086	27.875.406.086
Các khoản trích trước khác	2.603.582.284	2.687.187.137
<b>Cộng</b>	<b>30.478.988.370</b>	<b>30.562.593.223</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 1</i>	557.985.676	-

**4.15. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<i>Ngắn hạn:</i>		
Phải trả khác từ nhận bàn giao Norfolk – Xem thêm phụ lục 1	59.978.167.005	-
Phải trả khác là bên liên quan - Xem thêm mục 6	952.399.999	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng Dự án Cát Lái - Xem thêm mục 4.10	135.000.000.000	135.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	66.588.900.000	66.211.100.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.895.158.557	5.769.047.670
<b>Cộng</b>	<b>272.414.625.561</b>	<b>206.980.147.670</b>
<i>Dài hạn:</i>		
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 6	1.046.424.000	1.642.338.665
<i>Phải trả khác dài hạn:</i>		
Vốn góp cho Dự án Cát Lái	445.489.220.105	445.489.220.105
Vốn góp cho Dự án Bình Trưng Đông - Khu B	26.240.548.760	25.990.548.760
Vốn góp cho Dự án Bình Trưng Đông - Khu C	48.371.643.827	48.153.843.827
Vốn góp cho Dự án Bình Trưng Đông - Khu D	19.969.735.087	19.969.735.087
Vốn góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	86.015.853.500	85.419.938.835
Nhận ký quỹ, ký cược	31.072.983.669	30.175.796.560
<b>Cộng</b>	<b>658.206.408.948</b>	<b>656.841.421.839</b>

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

Là các khoản tiền thuê đất và mặt bằng nhận trước của các khách hàng. Trong đó, doanh thu chưa thực hiện của Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk là 6.808.214 VND - Xem thêm Phụ lục 1.

**4.17. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	<b>Năm 2021</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2020</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	5.414.785.564	5.497.874.460
Trích lập trong năm	-	1.768.455.912
Tăng khác	282.850.000	287.000.000
Sử dụng trong năm	(3.156.757.774)	(2.138.544.808)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>2.540.877.790</u></b>	<b><u>5.414.785.564</u></b>

**4.18. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ**

	<b>Năm 2021</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2020</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	10.284.793.043	11.743.810.898
Trích lập trong năm	-	-
Sử dụng trong năm	(1.565.211.582)	(836.425.309)
Khấu hao tài sản cố định	(424.242.403)	(622.592.546)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>8.295.339.058</u></b>	<b><u>10.284.793.043</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2020	1.936.407.000.000	58.428.968.593	191.869.786.646	97.646.732.631	2.284.352.487.870
Lãi trong năm trước	-	-	-	114.223.502.831	114.223.502.831
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	43.994.216.223	(43.994.216.223)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.768.453.250)	(1.768.453.250)
Chia lợi nhuận cho đối tác kinh doanh, hợp tác kinh doanh	-	-	-	(4.726.285.672)	(4.726.285.672)
Chuyển lợi nhuận	-	-	-	(61.905.377.206)	(61.905.377.206)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	-	-	(1.686.818.821)	(1.686.818.821)
Giảm khác	-	-	-	(20.476.861.853)	(20.476.861.853)
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>1.936.407.000.000</b>	<b>58.428.968.593</b>	<b>235.864.002.869</b>	<b>77.312.222.437</b>	<b>2.308.012.193.899</b>
Lãi trong năm nay (**)	-	-	-	117.373.311.460	117.373.311.460
Chuyển lợi nhuận	-	-	-	(78.384.126.588)	(78.384.126.588)
Điều chỉnh giảm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2018	-	-	(2.419.065.075)	2.419.065.075	-
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>1.936.407.000.000</b>	<b>58.428.968.593</b>	<b>233.444.937.794</b>	<b>118.720.472.384</b>	<b>2.347.001.378.771</b>

(\*) Ngày 22 tháng 1 năm 2021, Tổng Công ty đã nhận Quyết định số 208/QĐ-CT ban hành bởi Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc truy thu thuế liên quan đến khoản dự phòng đầu tư vào công ty liên kết năm 2019 với số tiền là 1.686.818.821 VND.

(\*\*) Bao gồm lợi nhuận của Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk với số tiền là 1.881.411.292 VND - Xem thêm Phụ lục 1.



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19.1. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	1.936.407.000.000	1.936.407.000.000

Theo Quyết định Số 26/2019/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 15 tháng 8 năm 2019, Tổng Công ty nằm trong danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hoá đến hết năm 2020. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện chuẩn bị cho công tác cổ phần hoá, Tổng Công ty gặp khó khăn, vướng mắc trong việc lập phương án sử dụng đất và xử lý tài chính để xác định giá trị doanh nghiệp. Định kỳ, Tổng Công ty gửi Báo cáo tiến độ cổ phần hoá cho Ban chỉ đạo cổ phần hoá doanh nghiệp và Ban đổi mới quản lý doanh nghiệp và báo cáo Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về các khó khăn, vướng mắc trên.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và ngày lập báo cáo tài chính này, Tổng Công ty vẫn chưa tiến hành cổ phần hoá do chưa nhận được hướng dẫn chính thức từ cơ quan Nhà nước có liên quan.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng	38.878.024.837	59.358.424.536
Doanh thu cho thuê tài sản	26.683.082.122	21.627.483.646
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.373.603.260	8.374.809.947
Doanh thu khác	14.466.679.915	25.737.095.954
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 6	13.830.271.170	29.631.753.315
<b>Cộng</b>	<b>104.231.661.304</b>	<b>144.729.567.398</b>

Trong đó:

*Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 2*

7.194.824.696

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	46.220.257.714	79.976.754.172
Giá vốn cho thuê tài sản	8.269.460.678	8.233.831.630
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.754.865.816	7.332.156.176
Giá vốn khác	14.493.696.236	25.102.464.538
<b>Cộng</b>	<b>73.738.280.444</b>	<b>120.645.206.516</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Giá vốn hàng bán tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 2</i>	1.465.229.929	-

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi	40.171.396.997	48.767.802.636
Cổ tức, lợi nhuận được chia	105.330.536.706	124.024.334.591
<b>Cộng</b>	<b>145.501.933.703</b>	<b>172.792.137.227</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 2</i>	18.536.508	-

**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	28.130.817.809	37.232.898.065
Chênh lệch tỷ giá	2.898.223	4.533
Chi phí tài chính khác	65.785.369	2.291.578
<b>Cộng</b>	<b>28.199.501.401</b>	<b>37.235.194.176</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí tài chính tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 2</i>	2.351.604	-



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.5. Chi phí bán hàng**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	848.693.008	1.238.341.762
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	112.955.614	165.153.494
Chi phí khấu hao	40.537.884	44.271.960
Chi phí khác	89.579.296	416.109.994
<b>Cộng</b>	<b>1.091.765.802</b>	<b>1.863.877.210</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí bán hàng tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 2</i>	56.850.912	-

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.657.486.546	24.921.620.191
Chi phí nhân viên	20.888.558.915	16.979.493.403
Chi phí khấu hao	217.730.277	183.059.952
Chi phí khác	5.016.841.499	5.212.601.688
<b>Cộng</b>	<b>52.780.617.237</b>	<b>47.296.775.234</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 2</i>	3.500.751.733	-

**5.7. Thu nhập khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập từ hỗ trợ tiền thuê nhà xướng	15.356.920.000	-
Thu nhập từ việc cử đại diện vốn	472.837.846	23.405.720
Thu nhập từ thanh lý tài sản	538.974.001	-
Thu nhập khác	8.410.866.914	4.214.972.986
<b>Cộng</b>	<b>24.779.598.761</b>	<b>4.238.378.706</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập khác tại Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk - Xem thêm Phụ lục 2</i>	10.001	-

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.8. Chi phí khác**

Chủ yếu là chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh trong giai đoạn ngừng hoạt động do ảnh hưởng bởi đại dịch Coronavirus (COVID-19).

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu và hàng hoá	52.395.363.883	90.763.524.413
Chi phí nhân công	27.065.058.861	28.041.295.864
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.546.405.565	2.370.300.746
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.271.366.065	28.244.685.734
Chi phí khác bằng tiền	15.545.106.929	20.944.983.521
<b>Cộng</b>	<b>128.823.301.303</b>	<b>170.364.790.278</b>

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

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	118.063.210.358	114.223.502.831
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	5.899.884.053	4.471.231.067
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(105.330.536.706)	(132.399.442.328)
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	(13.704.708.430)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	4.927.849.275	(13.704.708.430)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	985.569.855	-
Trừ: Thuế TNDN được miễn giảm theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP	(295.670.957)	-
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>689.898.898</b>	<b>-</b>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như:

- Khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là khoản thu nhập được chia từ hoạt động góp vốn sau khi bên nhận góp vốn đã nộp thuế TNDN theo quy định của Luật thuế TNDN.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1.	Công ty TNHH Nhôm Định hình Sapa - Bến Thành	Công ty liên doanh
2.	Công ty TNHH Liên doanh Khách sạn Plaza	Công ty liên doanh
3.	Công ty Liên doanh Căn hộ & Văn phòng Sài Gòn	Công ty liên doanh
4.	Công ty TNHH Bến Thành - RSC	Công ty liên doanh
5.	Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside	Công ty liên doanh
6.	Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	Công ty liên kết
7.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên kết
8.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	Công ty liên kết
9.	Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Công ty liên kết
10.	Công ty TNHH Nhà hàng Câu lạc bộ Maxim	Công ty liên kết
11.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	Công ty liên kết
12.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Công ty liên kết
13.	Công ty Cổ phần Ô tô Bắc Âu	Công ty liên kết
14.	Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	Công ty liên kết
15.	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên kết
16.	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Công ty liên kết
17.	Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	Công ty liên kết
18.	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á	Công ty liên kết
19.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	Công ty liên kết
20.	Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn Mũi Né	Công ty liên kết
21.	Công ty Cổ phần Văn hoá Tổng hợp Bến Thành	Công ty liên kết
22.	Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	Công ty liên kết
23.	Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Hàng xuất khẩu Tân Bình	Công ty liên kết
24.	Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	Công ty liên kết
25.	Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né	Công ty liên kết
26.	Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành Non Nước	Công ty liên kết
27.	Công ty TNHH Bến Thành - Sao Thủy	Công ty liên kết
28.	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình	Công ty liên kết
29.	Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk	Công ty liên doanh

đến ngày 28/10/2021

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty TNHH Nhôm Định hình Sapa - Bến Thành	90.174.456	138.442.572
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	422.759.553	41.799.100
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.3</b>	<b>512.934.009</b>	<b>180.241.672</b>

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Công ty TNHH Liên doanh Khách sạn Plaza	30.156.576.033	39.440.576.033
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	-	146.000.000
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.5</b>	<b><u>30.156.576.033</u></b>	<b><u>39.586.576.033</u></b>
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	1.492.251.381	4.000.957.364
Công ty TNHH Liên doanh Khách sạn Plaza	78.270.000	899.999
Công ty TNHH Bến Thành - RSC	36.706.397	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.11</b>	<b><u>1.607.227.778</u></b>	<b><u>4.001.857.363</u></b>
Phải trả ngắn hạn khác:		
Công ty TNHH Nhà hàng Câu lạc bộ Maxim	950.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	2.399.999	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.15</b>	<b><u>952.399.999</u></b>	<b><u>-</u></b>
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty TNHH Nhà hàng Câu lạc bộ Maxim	800.000.000	1.395.914.665
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	166.424.000	166.424.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	80.000.000	80.000.000
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.15</b>	<b><u>1.046.424.000</u></b>	<b><u>1.642.338.665</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<b>Năm 2021</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2020</b> <b>VND</b>
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	10.665.771.865	20.489.763.618
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	1.126.932.043	1.333.850.998
Công ty TNHH Nhóm Định hình Sapa - Bến Thành	839.035.539	1.034.087.304
Công ty Cổ phần Văn hoá Tổng hợp Bến Thành	492.707.955	428.441.700
Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	458.283.750	391.474.100
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	214.953.268	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	32.586.750	2.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	-	5.944.670.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	-	6.965.595
	<b>13.830.271.170</b>	<b>29.631.753.315</b>
<b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>		
<b>Thu phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng:</b>		
Công ty TNHH Nhóm định hình Sapa Bến Thành	277.519.320	278.361.720
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thương mại Lidovit	139.613.100	139.613.100
Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành	78.547.645	68.302.300
Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	62.377.150	54.241.000
	<b>558.057.215</b>	<b>540.518.120</b>
<b>Cộng</b>		
<b>Mua hàng và sử dụng dịch vụ:</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	28.241.160.892	1.591.344.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	1.621.608.200	39.950.024.816
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	581.818.182	966.250.007
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	225.965.250	-
Công ty Cổ phần Văn hoá Tổng hợp Bến Thành	213.125.557	-
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	207.505.500	-
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	148.552.720	-
Công ty TNHH Bến Thành - RSC	112.560.214	-
Công ty TNHH Liên doanh Khách sạn Plaza	76.233.644	-
Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside	85.684.037	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	43.933.455	34.304.545
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành	27.022.726	-
Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né	23.390.914	146.801.959
Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	15.000.000	12.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành Non Nước	2.272.728	38.545.435
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Hàng xuất khẩu Tân Bình	-	195.450.909
Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn Mũi Né	-	4.636.364
	<b>31.625.834.019</b>	<b>42.939.358.035</b>
<b>Cộng</b>		

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Cổ tức, lợi nhuận được nhận:		
Công ty TNHH Nhóm Định hình Sapa - Bến Thành	35.000.000.000	47.250.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	13.590.430.000	10.192.823.000
Công ty Liên doanh Căn hộ & Văn phòng Sài Gòn	13.510.038.066	17.440.179.425
Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside	13.003.200.000	
Công ty Cổ phần Ô tô Bắc Âu	9.600.000.000	9.600.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	4.704.000.000	4.704.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn	4.461.310.000	3.149.160.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành	3.911.709.900	5.588.157.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	2.983.770.000	1.392.426.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á	1.765.260.000	2.942.100.000
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành - Norfolk	1.598.481.140	3.616.683.166
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Hàng xuất khẩu Tân Bình	796.581.600	444.521.000
Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	405.756.000	405.756.000
Công ty TNHH Bến Thành - RSC	-	6.720.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	-	4.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	-	2.307.240.000
Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn Mũi Né	-	1.734.000.000
Công ty Cổ phần Văn hoá Tổng hợp Bến Thành	-	841.500.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	-	795.789.000
<b>Cộng</b>	<b>105.330.536.706</b>	<b>124.024.334.591</b>

Lương của Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lương	3.943.170.000	2.013.170.727

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**8. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù đang tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Tổng Công ty đến ngày 31/12/2021 nhưng Tổng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Ngoài ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 nêu trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2021 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

**Tổng Giám đốc**

**Kế toán trưởng**

**Người lập**



**Hoàng Tâm Hoà**

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022*

**Ngô Hoà**

**Thân Huỳnh Kim Thủy**

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Phụ lục 1

**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY TÁCH RIÊNG CÔNG TY TNHH KHÁCH SẠN BẾN THÀNH - NORFOLK**

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Norfolk	Tổng Công ty	Tổng Cộng
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>70.895.039.663</b>	<b>1.195.357.070.711</b>	<b>1.266.252.110.374</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>3.479.823.966</b>	<b>277.664.549.103</b>	<b>281.144.373.069</b>
1. Tiền	111		3.479.823.966	13.664.549.103	17.144.373.069
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	264.000.000.000	264.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>-</b>	<b>735.511.094.615</b>	<b>735.511.094.615</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	321.603.674.615	321.603.674.615
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(6.092.580.000)	(6.092.580.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	420.000.000.000	420.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>66.291.414.744</b>	<b>142.669.325.273</b>	<b>208.960.740.017</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	460.896.340	2.863.470.723	3.324.367.063
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	134.815.500	56.959.166.965	57.093.982.465
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	65.695.702.904	84.267.392.130	149.963.095.034
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(1.420.704.545)	(1.420.704.545)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>880.200.263</b>	<b>343.392.356</b>	<b>1.223.592.619</b>
1. Hàng tồn kho	141		880.200.263	343.392.356	1.223.592.619
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>243.600.690</b>	<b>39.168.709.364</b>	<b>39.412.310.054</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		204.041.690	-	204.041.690
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	13.947.397.727	13.947.397.727
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	39.559.000	25.221.311.637	25.260.870.637

(Xem trang tiếp theo)



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Phụ lục 1

**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY TÁCH RIÊNG CÔNG TY TNHH KHÁCH SẠN BẾN THÀNH - NORFOLK**

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Norfolk	Tổng Công ty	Tổng Cộng
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>636.712.257</b>	<b>2.136.787.280.038</b>	<b>2.135.059.228.233</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>21.920.364.062</b>	<b>19.555.600.000</b>
1. Phải thu nội bộ dài hạn	214			2.364.764.062	-
2. Phải thu dài hạn khác	216		-	19.555.600.000	19.555.600.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>550.804.053</b>	<b>30.315.745.486</b>	<b>30.866.549.539</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	550.804.053	28.066.467.286	28.617.271.339
Nguyên giá	222		91.329.224.068	63.440.433.298	154.769.657.366
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(90.778.420.015)	(35.373.966.012)	(126.152.386.027)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.7	-	2.249.278.200	2.249.278.200
Nguyên giá	228		7.185.704.300	5.171.487.978	12.357.192.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.185.704.300)	(2.922.209.778)	(10.107.914.078)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	-	<b>18.264.963.184</b>	<b>18.264.963.184</b>
1. Nguyên giá	231		-	65.087.999.950	65.087.999.950
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(46.823.036.766)	(46.823.036.766)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>914.611.279.006</b>	<b>914.611.279.006</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	-	143.502.200.975	143.502.200.975
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	-	771.109.078.031	771.109.078.031
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	-	<b>1.147.856.686.036</b>	<b>1.147.856.686.036</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	1.209.929.509.866	1.209.929.509.866
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	67.357.026.000	67.357.026.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(129.429.849.830)	(129.429.849.830)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>85.908.204</b>	<b>3.818.242.264</b>	<b>3.904.150.468</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		85.908.204	1.093.548.829	1.179.457.033
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	2.724.693.435	2.724.693.435
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>71.531.751.920</b>	<b>3.332.144.350.749</b>	<b>3.401.311.338.607</b>

**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

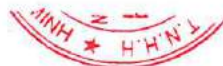
Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Phụ lục 1

**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY TÁCH RIÊNG CÔNG TY TNHH KHÁCH SẠN BẾN THÀNH - NORFOLK (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Norfolk	Tổng Công ty	Tổng Cộng
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>71.531.751.920</b>	<b>985.142.971.978</b>	<b>1.054.309.959.836</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>69.166.987.858</b>	<b>312.645.983.688</b>	<b>381.812.971.546</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	2.315.464.084	27.181.340.619	29.496.804.703
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.224.147.713	359.497.240	3.583.644.953
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	364.004.526	23.625.672.303	23.989.676.829
4. Phải trả người lao động	314	4.13	2.720.410.640	11.858.939.193	14.579.349.833
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	557.985.676	29.921.002.694	30.478.988.370
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	6.808.214	435.081.418	441.889.632
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	59.978.167.005	212.436.458.556	272.414.625.561
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	4.287.113.875	4.287.113.875
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	-	2.540.877.790	2.540.877.790
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.364.764.062</b>	<b>672.496.988.290</b>	<b>672.496.988.290</b>
1. Phải trả nội bộ dài hạn	335		2.364.764.062	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	-	5.995.240.284	5.995.240.284
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	-	658.206.408.948	658.206.408.948
4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	4.18	-	8.295.339.058	8.295.339.058
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>-</b>	<b>2.347.001.378.771</b>	<b>2.347.001.378.771</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.19	<b>-</b>	<b>2.347.001.378.771</b>	<b>2.347.001.378.771</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		-	1.936.407.000.000	1.936.407.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	58.428.968.593	58.428.968.593
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	233.444.937.794	233.444.937.794
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	118.720.472.384	118.720.472.384
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		-	79.731.287.512	79.731.287.512
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		-	38.989.184.872	38.989.184.872
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>71.531.751.920</b>	<b>3.332.144.350.749</b>	<b>3.401.311.338.607</b>



**TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Địa chỉ: Số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Phụ lục 2

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TỔNG CÔNG TY TÁCH RIÊNG CÔNG TY TNHH KHÁCH SẠN BẾN THÀNH - NORFOLK**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Norfolk	Tổng Công ty	Tổng Cộng
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	7.194.824.696	97.036.836.608	104.231.661.304
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	372.370.964	372.370.964
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		7.194.824.696	96.664.465.644	103.859.290.340
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.465.229.929	72.273.050.515	73.738.280.444
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.729.594.767	24.391.415.129	30.121.009.896
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	18.536.508	145.483.397.195	145.501.933.703
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2.351.604	28.197.149.797	28.199.501.401
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	56.850.912	1.034.914.890	1.091.765.802
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	3.500.751.733	49.279.865.504	52.780.617.237
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.188.177.026	91.362.882.133	93.551.059.159
11. Thu nhập khác	31	5.7	10.001	24.779.588.760	24.779.598.761
12. Chi phí khác	32	5.8	499.478	266.948.084	267.447.562
13. Lợi nhuận khác	40		(489.477)	24.512.640.676	24.512.151.199
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.187.687.549	115.875.522.809	118.063.210.358
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	306.276.257	383.622.641	689.898.898
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.881.411.292	115.491.900.168	117.373.311.460



# THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

## RSM Vietnam

5th Floor, Sai Gon 3 Building,  
140 Nguyen Van Thu Street,  
Da Kao Ward, District 1,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026  
F +8428 3827 5027

Ha Noi Office  
25th Floor, Tower A, Discovery Complex Building,  
No.302 Cau Giay Street,  
Dich Vong Ward, Cau Giay District,  
Hanoi, Vietnam

T +8424 3795 5353  
F +8424 3795 5252

Central Office  
5th Floor, Dai Thang Building,  
264 Xo Viet Nghe Tinh Street,  
Khue Trung Ward, Cam Le District,  
Da Nang, Vietnam

T +84236 730 0020  
F +8428 3827 5027

