

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019*

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

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí**

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

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

**Thuế thu nhập hiện hành**

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

**Thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**15. Bên liên quan**

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

1. Tiền		Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	(*)	351,515,605	848,936,681
Tiền gửi ngân hàng	(**)	513,430,262	547,220,222
Các khoản tương đương tiền			117,720,000
<b>Cộng</b>		<b>864,945,867</b>	<b>1,513,876,903</b>
(*) Bao gồm:		Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt tại XN Phú Viên		48,017,002	58,249,885
- Tiền mặt tại XN Kho Vận		59,685	59,085
- Tiền mặt tại VP Công ty		303,438,918	790,627,111
<b>Cộng</b>		<b>351,515,605</b>	<b>848,936,081</b>

(\*\*) Trong đó, bao gồm khoản tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 3,539.00 USD tương đương với 80.237.819 đồng.

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>		Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn			
- Công ty TNHH MTV Đông Á Sài Gòn		957,600,000	957,600,000
- Công ty TNHH Bảo vệ thực vật An Hưng Phát		117,933,248	177,933,248
- Công ty TNHH Thương mại Bách Tùng		2,046,964,389	2,046,964,389
- Công ty TNHH Thương Mại - Dịch Vụ Mộc Đức		5,095,422,443	5,095,422,443
- Công ty Cổ phần PPT Land		990,000,000	990,000,000
- Công ty TNHH Olympus Capital Real Estate Management			750,000,000
- Các khách hàng khác		155,748,578	72,863,838
<b>Cộng</b>		<b>9,363,668,658</b>	<b>10,090,783,918</b>
b) Phải thu của khách hàng dài hạn			
- Công ty TNHH SX và TM XNK Tân Đình Phong		33,279,923,622	34,846,724,579
- Công ty TNHH TM Khôi Long		443,143,971	443,143,971
- Al Gasr International For Import And Export		8,335,814,068	8,335,814,068
- Các khách hàng khác		863,571,701	863,571,701
<b>Cộng</b>		<b>42,922,453,362</b>	<b>44,489,254,319</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>		Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn			
- Công ty CP Thủ Thiêm Land		2,198,531,600	2,198,531,600
- Trả trước cho các nhà cung cấp khác		2,367,100,438	894,032,868
<b>Cộng</b>		<b>4,565,632,038</b>	<b>3,092,564,468</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

b) Dài hạn			
- Công ty TNHH Hoàng Đạo		30,271,975,287	30,271,975,287
- Nguyễn Văn Hiệp		106,332,975	106,332,975
- Công ty TNHH TMDV Bắc Việt Chung		2,790,428,508	2,790,428,508
- Cơ sở kinh doanh Lê Thị Lệ Chiêu		4,690,491,475	4,690,491,475
- Trả trước cho các nhà cung cấp khác		1,350,741,682	1,350,741,682
<b>Cộng</b>		<b>39,209,969,927</b>	<b>39,209,969,927</b>

(\*) Các khoản trả trước này đã trích lập dự phòng 100%.

5. Hàng tồn kho		Số cuối kỳ	Số đầu năm
6. Phải thu về cho vay ngắn hạn		Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty Cổ phần Vật tư Xuất Nhập khẩu Tân Bình	(*)	35,967,138,802	36,905,715,752
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn thông	(***)	200,000,000,000	200,000,000,000
- Công ty TNHH Thương mại DV Mộc Đức	(****)	1,100,000,000	1,100,000,000
<b>Cộng</b>		<b>237,067,138,802</b>	<b>238,005,715,752</b>

(\*) Bao gồm các Hợp đồng

- Hợp đồng cho Công ty CP Vật tư XNK Tân Bình mượn số 1006/HĐVV/SeaprodexSG-Tamexim/2014 ngày 10/6/2014 và các phụ lục hợp đồng với số dư tiền cho mượn đến 30/09/2019 là 35.967.138.802 đồng, thời hạn cho mượn đến ngày 31/12/2019, lãi suất cho mượn 4.3%/năm.

(\*\*\*) Hợp đồng cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn Thông vay số 1011/HĐV/2016 ngày 10/11/2016 với số tiền cho vay 200.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay đến 31/12/2019, lãi suất cho vay 4.5%/năm.

(\*\*\*\*) Hợp đồng cho Công ty TNHH TMDV Mộc Đức vay số 1511/HĐV/2016 ngày 15/11/2016 với số tiền cho vay đến 30/09/2019 1.100.000.000 đồng. Thời hạn cho vay đến 30/09/2020.

7. Phải thu khác	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Phải thu Công ty Cổ phần Công nghiệp Toda	3,035,379,211	(3,035,379,211)	3,035,379,211	(3,035,379,211)
- Phải thu lãi từ hợp tác đầu tư				
<i>Công ty CP XD và KD Địa ốc Nam Tiến</i>	6,637,915,625	-	6,637,915,625	-
<i>Công ty CP Vật tư XNK Tân Bình</i>	3,947,932,763		3,947,932,763	
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn Thông</i>	4,498,312,580		4,498,312,580	
- Phải thu lãi cho vay				
<i>Công ty CP Vật tư XNK Tân Bình</i>	5,517,671,768	-	4,254,457,370	-
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn Thông</i>	44,763,888,889		35,638,888,889	
<i>Công ty TNHH TM DV Mộc Đức</i>	275,566,666		275,566,666	
- Phải thu tiền mượn của Công ty CP XD và KD Địa ốc Nam Tiến	1,990,392,155		1,990,392,155	
- Phải thu Công ty Cổ phần TM và DL Sài Gòn	10,000,000,000	-	10,000,000,000	(5,000,000,000)
- Công ty CP Everland	8,673,340,473	-	8,673,340,473	-
- Công ty CP Thủ Thiêm Land	1,853,419,641		1,853,419,641	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

- Phải thu gốc và lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh (a)	500,000,000	(500,000,000)	500,000,000	(500,000,000)
- Nguyễn Văn Liêm	23,900,000,000			
- Công ty TNHH MTV Thanh Niên Bình Định	7,500,000,000		7,500,000,000	
- Phải thu Công ty CP giống gia cầm Miền Nam (b)	14,000,000,000		14,000,000,000	
- Ký quỹ ngắn hạn	441,000,000	(20,000,000)	441,000,000	(20,000,000)
- Các khoản tạm ứng	932,744,294	(203,627,621)	912,987,460	(203,627,621)
- Phải thu khác	702,767,729	(16,519,500)	410,052,780	(16,519,500)
<b>Cộng</b>	<b>139,170,331,794</b>	<b>(3,775,526,332)</b>	<b>104,569,645,613</b>	<b>(8,775,526,332)</b>

(a) Khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001-12.2014/HĐHTKD-SPS ngày 01 tháng 12 năm 2014, Công ty góp vốn với số tiền 500.000.000 VNĐ cho Ông Phạm Nguyễn Khôi để kinh doanh Xuất nhập khẩu, đầu tư sinh lời từ khoản đầu tư của Công ty.

(b) Khoản tiền ứng trước theo hợp đồng hứa mua, hứa bán số 001-2016/HĐH-TĐT/SEA-GGC về việc nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng 20.000.000.000 VNĐ

**b) Dài hạn**

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu tiền hợp tác đầu tư				
<i>Công ty CP XD và KD Địa ốc Nam Tiến (a)</i>	305,250,000,000	-	305,250,000,000	-
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn Thông (b)</i>	225,837,800,000		225,837,800,000	
<i>Công ty CP Vật tư XNK Tân Bình (c)</i>	199,912,200,000		199,912,200,000	
- Phải thu khác	476,108,238	(476,108,238)	476,108,238	(476,108,238)
<b>Cộng</b>	<b>731,476,108,238</b>	<b>(476,108,238)</b>	<b>731,476,108,238</b>	<b>(476,108,238)</b>

(a) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-3/HĐHT/SEA-NTC/2018 ngày 19 tháng 01 năm 2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt với số tiền là 305.520.000.000 VNĐ để Công ty cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Nam Tiến với tư cách là cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần PPT Land thực hiện dự án Khu Chung cư và Thương mại dịch vụ cao tầng tại số 04 đường Phạm Phú Thứ, Phường 11, q. Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng đến ngày 19 tháng 01 năm 2020 và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng.

(b) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-2/HĐHT/SEA-SAICOM/2018 ngày 04 tháng 04 năm 2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt với số tiền là 225.837.800.000 VNĐ để Công ty cổ phần Xây Dựng Bưu chính Viễn Thông với tư cách là cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần PPT Land thực hiện dự án Khu Chung cư và Thương mại dịch vụ cao tầng tại số 04 đường Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng đến ngày 04 tháng 04 năm 2020 và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng.

(c) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-1/HĐHT/SEA-TMX/2018 ngày 03 tháng 04 năm 2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt với số tiền là 199.912.200.000 VNĐ để Công ty cổ phần vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình với tư cách là cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần PPT Land thực hiện dự án Khu Chung cư và Thương mại dịch vụ cao tầng tại số 04 đường Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng đến ngày 03 tháng 04 năm 2018 và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng.

<b>8. Tài sản thiếu chờ xử lý</b>		Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH SX và TM XNK Tân Đình Phong	(*)	2,288,788,920	2,288,788,920
<b>Cộng</b>		<b>2,288,788,920</b>	<b>2,288,788,920</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

- Dự phòng phải thu khó đòi	(2,288,788,920)	(2,288,788,920)
Giá trị thuần	-	-

(\*) Bao gồm giá trị của 74,25 tấn hạt nhựa HDPE là 2.288.788.920 đồng, gửi tại kho Tân Đình Phong bị niêm phong bởi các chủ nợ của công ty này (công ty này đã bỏ trốn). Công ty đang tiến hành các thủ tục khởi kiện liên quan đến vụ việc này và các khoản nợ phải thu quá hạn chưa thanh toán. Công ty đã trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi.

9. Nợ xấu Số cuối kỳ Số đầu năm

## a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng	6,990,811,188		5,101,054,960	
- Trả trước người bán	344,000,000		344,000,000	
- Phải thu khác	12,876,898,711	-	10,551,898,711	-
- Tài sản thiếu chờ xử lý	2,288,788,920		2,288,788,920	
- Tạm ứng	203,627,621	-	203,627,621	-
- Cầm cố thế chấp ký quỹ ngắn hạn	20,000,000	-	20,000,000	-
	<b>22,724,126,440</b>	<b>-</b>	<b>18,509,370,212</b>	<b>-</b>

## b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi

	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng	42,922,453,362		44,489,254,319	
- Trả trước người bán	39,209,969,927	-	39,209,969,927	-
- Phải thu khác	476,108,238	-	476,108,238	-
	<b>82,608,531,527</b>	<b>-</b>	<b>84,175,332,484</b>	<b>-</b>

## 10. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Số đầu năm	1,794,851,696	12,462,121,182	104,986,750	14,361,959,628
Tăng do mua mới	-	-	-	-
Giảm do thanh lý	-	-	-	-
Số cuối năm	<b>1,794,851,696</b>	<b>12,462,121,182</b>	<b>104,986,750</b>	<b>14,361,959,628</b>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	1,760,199,256	3,459,529,109	104,986,750	5,324,715,115
Tăng trong năm	31,921,187	1,426,443,442	-	1,458,364,629
Giảm do thanh lý	-	-	-	-
Số cuối năm	<b>1,792,120,443</b>	<b>4,885,972,551</b>	<b>104,986,750</b>	<b>6,783,079,744</b>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	34,652,440	9,002,592,073	-	9,037,244,513
Tại ngày cuối năm	<b>2,731,253</b>	<b>7,576,148,631</b>	<b>-</b>	<b>7,578,879,884</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**11. Tài sản cố định vô hình (phần mềm kế toán)**

	01/01/2019	Tăng	Giảm	31/12/2019
Nguyên giá	264,747,900	-	-	264,747,900
Hao mòn lũy kế	264,747,900	-	-	264,747,900
Giá trị còn lại	-	-	-	-

**12. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	(*) 28,221,525,561	28,219,525,561
Cộng	28,221,525,561	28,219,525,561

(\*) Chi phí liên quan đến xây dựng dự án khu dân cư tại số 678 Âu Cơ, Phường 14, Quận Tân Bình, TP. HCM.

**13. Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4,847,240,000	983,238,000	(3,864,002,000)	4,847,240,000	983,238,000	(3,864,002,000)
Bao gồm:		Số lượng	Đơn giá mua	Trị giá đầu tư	Giá trị dự phòng	
Công ty niêm yết						
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín		65,610	67,770	4,446,420,000	(3,518,187,400)	
Công ty chưa niêm yết						
(*) - Công ty CP XNK Thủy sản Năm Căn		82	10,000	820,000		
(*) - Công ty CP TM Vàng Bạc Đá quý Phương Nam		10,000	40,000	400,000,000	(345,814,600)	
Cộng				4,847,240,000	(3,864,002,000)	

**14. Tài sản dài hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí khác	19,181,547,661	19,313,795,479
Cộng	19,181,547,661	19,313,795,479

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH Ánh Dương Construction	439,035,196	439,035,196
- Công ty TNHH MTV QL KD Nhà TP.HCM	2,651,272,725	
- Công ty CP Giống cầm Miền Nam	1,212,727,272	
- Commodities International Inc	1,485,247,379	1,485,247,379
- Các nhà cung cấp khác	571,388,725	1,239,570,543
Cộng	6,359,671,297	3,163,853,118

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Người mua đặt cọc mua căn hộ Centa Park	42,727,951,165	52,237,082,341
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	26,237,767,600	
Các khách hàng khác	185,760,318	42,550,286
Cộng	69,151,479,083	52,279,632,627