

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	791.022.329.004	(13.845.526.332)	868.658.526.246	(13.775.526.332)
Ký cược, ký quỹ	463.740.000	(20.000.000)	441.000.000	(20.000.000)
Tạm ứng	837.611.336	(273.627.621)	932.744.294	(203.627.621)
Phải thu khác	789.720.977.668	(13.551.898.711)	867.284.781.952	(13.551.898.711)
Hợp tác đầu tư Công ty CP XD & KD Địa ốc Nam Tiến (3)	313.878.307.780	-	313.878.307.780	-
Hợp tác đầu tư Công ty CP ĐT XD Bưu Chính Viễn Thông (4)	232.687.223.691	-	273.579.168.136	-
Hợp tác đầu tư Cty CP Vật Tư XNK Tân Bình (5)	204.255.477.207	-	209.684.329.138	-
Công ty CP Giồng Gia Cẩm Miền Nam (6)	14.000.000.000	-	14.000.019.435	-
Hợp tác Ông Phạm Nguyên Khôi	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
Công ty CP Thủ Thiêm Land	2.449.190.174	-	1.853.419.641	-
Công ty CP Everland	52.838.150	-	8.673.340.473	-
Công ty CP TM-DL Sài Gòn	10.000.000.000	(10.000.000.000)	10.000.000.000	(10.000.000.000)
Ông Nguyễn Văn Liêm	8.789.294.558	-	23.900.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thanh Niên Bình Định	-	-	7.500.000.000	-
Công ty CP CN TODA	3.035.379.211	(3.035.379.211)	3.035.379.211	(3.035.379.211)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	73.266.897	(16.519.500)	680.818.138	(16.519.500)
b. Dài hạn	476.108.238	(476.108.238)	476.108.238	(476.108.238)
Cty TNHH Thép Việt Thành	385.321.038	(385.321.038)	385.321.038	(385.321.038)
Cty Cổ Phần Đầu Tư & Phát Triển Hà Gia	60.000.000	(60.000.000)	60.000.000	(60.000.000)
Khách hàng khác	30.787.200	(30.787.200)	30.787.200	(30.787.200)
Cộng	791.498.437.242	(14.321.634.570)	869.134.634.484	(14.251.634.570)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

c. Phải thu khác là các bên liên quan

Hợp tác đầu tư Công ty CP XD & KD Địa ốc Nam Tiến (3)	313.878.307.780	-	313.878.307.780	-
Công ty CP Thủ Thiêm Land	2.449.190.174	-	1.853.419.641	-
Cộng	316.327.497.954	-	315.731.727.421	-

Thuyết minh các khoản hợp tác đầu tư kinh doanh

(3) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-3/HĐHT/SEA-NTC/2018 ngày 19/01/2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt, để công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Nam Tiến với tư cách cổ đông sáng lập của Công ty CP PPT Land, thực hiện dự án Khu Chung cư và Thương mại dịch vụ cao tầng tại số 04 đường Phạm Phú Thứ, P.11, Q.Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng kể từ ngày 19/01/2018 đến ngày 19/01/2020, và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng. Công ty được phân chia kết quả đầu tư với tỷ lệ 30% lợi nhuận của dự án khi dự án hoàn thành theo phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-3/PLHĐHT/SEA-NTC/2018 ngày 01/10/2018 sửa đổi. Hiện tại, PPT Land đang làm việc với các cơ quan về thủ tục hoán đổi đất, giao đất, cho thuê đất và các thủ tục pháp lý khác, để sớm triển khai dự án phù hợp với quy hoạch và nâng cao mỹ quan đô thị của địa phương.

(4) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-2/HĐHT/SEA-SAICOM/2018 ngày 04/04/2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt, để Công ty Cổ phần Xây Dựng Buru 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, P.11, Q.Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng kể từ ngày 04/04/2018 đến ngày 04/04/2020 và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng. Công ty được phân chia kết quả đầu tư với tỷ lệ 23% lợi nhuận của dự án khi dự án hoàn thành theo phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-2/PLHĐHT/SEA-SAICOM/2018 ngày 01/10/2018 sửa đổi. Hiện tại, PPT Land đang làm việc với các cơ quan về thủ tục hoán đổi đất, giao đất, cho thuê đất và các thủ tục pháp lý khác, để sớm triển khai dự án phù hợp với quy hoạch và nâng cao mỹ quan đô thị của địa phương.

(5) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-1/HĐHT/SEA-TMX/2018 ngày 03/04/2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt, 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, P.11, Q.Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng kể từ ngày 03/04/2018 đến ngày 03/04/2020 và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng. Công ty được phân chia kết quả đầu tư với tỷ lệ 20% lợi nhuận của dự án khi dự án hoàn thành theo Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-1/PLHĐHT/SEA-TMX/2018 ngày 01/10/2018 sửa đổi. Hiện tại, PPT Land đang làm việc với các cơ quan về thủ tục hoán đổi đất, giao đất, cho thuê đất và các thủ tục pháp lý khác, để sớm triển khai dự án phù hợp với quy hoạch và nâng cao mỹ quan đô thị của địa phương.

(6) Khoản tiền ứng trước theo hợp đồng hứa mua hứa bán số 01-2016/HĐH-TGT/SEA-GGC về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 20 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Đa Kao, Quận.1, Tp. Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 20.000.000.000 đồng. Đang thực hiện thủ tục pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản thiếu chờ xử lý	31/12/2020		01/01/2020	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tài sản khác (7)	2.288.788.920	(2.288.788.920)	2.288.788.920	(2.288.788.920)
Cộng	2.288.788.920	(2.288.788.920)	2.288.788.920	(2.288.788.920)

(7) Khoản 74,25 tấn hạt nhựa HDPE gửi tại kho Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Tân Đình Phong bị niêm phong bởi các chủ nợ của công ty này. Trụ sở chính đang tiến hành các thủ tục khởi kiện liên quan đến vụ việc này và các khoản phải thu quá hạn chưa thanh toán. Trụ sở chính đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi cho khoản này.

8. Nợ xấu	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Nợ quá hạn trên 3 năm	108.177.369.189	-	102.091.946.746	-
Nợ quá hạn trên 2 năm	140.000.000	70.000.000	6.085.422.443	2.844.711.222
Cộng	108.317.369.189	70.000.000	108.177.369.189	2.844.711.222

9. Hàng tồn kho	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	4.450.500.909	-	-	-
Cộng	4.450.500.909	-	-	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có.

10. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (8)	28.306.025.561	-	28.221.525.561	-
Chi phí xây dựng nhà mẫu	9.902.989.755	-	9.902.989.755	-
Chi phí tư vấn	2.272.090.910	-	2.272.090.910	-
Chi phí xây dựng	15.020.257.750	-	15.020.257.750	-
Chi phí khác	1.110.687.146	-	1.026.187.146	-
Cộng	28.306.025.561	-	28.221.525.561	-

(8) Các chi phí liên quan đến dự án khu phức hợp căn hộ và dịch vụ thương mại Centa Park tại số 678 Âu Cơ, Quận Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh. Dự án đang triển khai nhưng đang vướng mắc, khó khăn về việc giải phóng mặt bằng theo quy hoạch được duyệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.794.851.696	12.462.121.182	104.986.750	14.361.959.628
Số dư cuối năm	1.794.851.696	12.462.121.182	104.986.750	14.361.959.628
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.791.863.667	4.885.972.551	104.986.750	6.782.822.968
<i>Khấu hao trong năm</i>	1.493.964	1.426.443.440	-	1.427.937.404
Số dư cuối năm	1.793.357.631	6.312.415.991	104.986.750	8.210.760.372
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.988.029	7.576.148.631	-	7.579.136.660
Số dư cuối năm	1.494.065	6.149.705.191	-	6.151.199.256

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.090.416.666 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.310.586.810 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VND.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

12. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	264.747.900	264.747.900
Số dư cuối năm	264.747.900	264.747.900
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	264.747.900	264.747.900
Số dư cuối năm	264.747.900	264.747.900
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 264.747.900 VND.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.

* Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Chi phí trả trước	31/12/2020	01/01/2020
Chi phí trả trước dài hạn	19.060.363.465	19.181.547.661
Chi phí hoa hồng, môi giới, marketing dự án căn hộ Centa Park	14.627.041.597	14.627.041.597
Chi phí nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại số 1534 Võ Văn Kiệt	4.433.321.868	4.554.506.064
Cộng	19.060.363.465	19.181.547.661

14. Phải trả người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	31.834.604.150	31.834.604.150	4.337.671.300	4.337.671.300
Nhà cung cấp trong nước	31.834.604.150	31.834.604.150	4.337.671.300	4.337.671.300
Công ty CP Dịch Vụ Quản Lý tài Sản 304 Commodities International, Inc	24.997.621.000	24.997.621.000	197.621.000	197.621.000
Cty TNHH MTV Quản Lý Kinh Doanh Nhà TP.HCM	1.485.247.379	1.485.247.379	1.485.247.379	1.485.247.379
Các nhà cung cấp khác	3.632.000.000	3.632.000.000	1.842.000.000	1.842.000.000
1.719.735.771	1.719.735.771	812.802.921	812.802.921	
Cộng	31.834.604.150	31.834.604.150	4.337.671.300	4.337.671.300

15. Người mua trả tiền trước	31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn	26.522.554.706	69.151.479.079
Khách hàng trả trước tiền mua căn hộ Centa Park	24.876.687.106	42.883.711.479
Công ty CP Địa Ốc Thủ Thiêm	1.615.867.600	26.237.767.600
Khách hàng khác	30.000.000	30.000.000
Cộng	26.522.554.706	69.151.479.079

Hiện nay, dự án căn hộ Centa Park đã hủy mở bán do các thủ tục pháp lý chưa đầy đủ. Công ty đã thông báo cho tất cả các khách hàng trả lại tiền đặt cọc và công ty đang thực hiện thủ tục hoàn trả lại tiền cho khách hàng.

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
Thuế giá trị gia tăng	18.335.369	3.858.776.346	3.865.285.844	11.825.871
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.162.307.362	(2.162.307.362)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	447.548.380	168.000.000	238.000.000	377.548.380
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.009.316.856	954.181.908	918.842.422	1.044.656.342
Cộng	3.637.507.967	2.818.650.892	5.022.128.266	1.434.030.593