

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

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**b. Phải thu**

Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(61.788.203)	820.000.000	881.788.203
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	5.000.000	1.000.000
Cộng	-	(57.788.203)	825.000.000	882.788.203

17. Chi phí phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn	6.091.116.213	15.299.946.235
Các khoản trích trước khác	6.091.116.213	15.299.946.235
Chi phí lãi vay	950.484.880	950.484.880
Chi phí hoa hồng môi giới	1.854.558.985	12.345.552.261
Chi phí thuê văn phòng	3.271.072.348	1.988.909.094
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	15.000.000	15.000.000
Cộng	6.091.116.213	15.299.946.235

18. Phải trả khác

	31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn	566.565.453.709	607.683.812.702
KPCĐ, BHXH, BHYT và BHTN	159.741.247	151.954.452
Các khoản phải trả, phải nộp khác	566.405.712.462	607.531.858.250
Công ty CP TMDV & XD (Traseco) - Phải trả tiền hợp tác đầu tư (10)	500.282.105.040	500.282.105.040
Tổng Công ty Dầu Tơ Tầm Việt Nam (9)	16.389.333.333	16.389.333.333
Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thủ Thiêm Land	13.656.489.635	70.071.258.815
Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thanh Niên	19.062.019.661	2.889.373.771
Phải trả tiền mượn - Ông Nguyễn Nhân Kiệt	2.346.847.200	2.346.847.200
Phải trả tiền mượn - Ông Vũ Đức Tâm	2.003.518.537	2.003.518.537
Cổ tức phải trả	1.611.024.564	1.938.961.658
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.380.000.000	1.380.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	9.674.374.492	10.230.459.896
Cộng	566.565.453.709	607.683.812.702

Phải trả khác là các bên liên quan

Phải trả tiền mượn - Ông Nguyễn Nhân Kiệt	2.346.847.200	2.346.847.200
Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thủ Thiêm Land	13.656.489.635	70.071.258.815
Cộng	16.003.336.835	72.418.106.015

(9) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 03.08/HĐHTKD/SEASG -DTT/2015 ngày 03/8/2015 giữa Công ty và Công ty CP - Tổng Công ty Dầu Tơ Tầm Việt Nam, Công ty góp vốn bằng toàn quyền sở hữu đối với công trình xây dựng trên đất và quyền sử dụng đất (trả tiền thuê đất hàng năm) tại số 1534 Võ Văn Kiệt, phường 7, Quận 6, Tp.Hồ Chí Minh và năng lực quản lý, khai thác kinh doanh; Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Dầu Tơ Tầm Việt Nam góp vốn bằng chi phí đầu tư và được chia lợi nhuận cố định là 12%/năm đối với số tiền Công ty đã góp vốn. Phụ lục hợp đồng số 01/PLHTKD/2019 ngày 01/7/2019 điều chỉnh lợi nhuận cố định là 0%/ năm áp dụng từ ngày 01/01/2018.

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

18. Phải trả khác (tiếp theo)

(10) Theo hợp đồng hợp tác số 88/HĐ-HTĐT/SEA-TRASECO ngày 18/8/2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ và Xây Dựng ("Traseco") về việc hợp tác đầu tư dự án Centa Park tại số 678 Ấu Cơ, phường 14, Quận Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh. Công ty sẽ góp vốn bằng quyền đầu tư dự án và các hạng mục công trình với giá tạm tính là 500.000.000.000 VND. Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ và Xây Dựng ("Traseco") sẽ góp số tiền là 500.000.000.000 VND. Các bên được hưởng toàn bộ lợi nhuận từ dự án theo tỷ lệ góp vốn vào dự án. Dự án đang gặp khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng theo vị trí quy hoạch là trường trung học phổ thông nên chưa hoàn thiện pháp lý để giao đất đúng theo quy định nên dự án chậm tiến độ so kế hoạch. Hiện tại, dự án đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan để sớm triển khai dự án phù hợp với quy hoạch.

19. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn đến hạn trả	1.356.501.007	1.356.501.007	1.429.501.487	1.429.501.487
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.231.199.532	1.231.199.532	1.243.200.012	1.243.200.012
NH Phát Triển Việt Nam, SGD I, CN Phú Viên (11)	125.301.475	125.301.475	186.301.475	186.301.475
b. Vay dài hạn	866.233.762	866.233.762	2.097.433.294	2.097.433.294
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	866.233.762	866.233.762	2.097.433.294	2.097.433.294
Cộng	2.222.734.769	2.222.734.769	3.526.934.781	3.526.934.781

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

Thuyết minh khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng gồm có hợp đồng sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
SME/SGN/17/0148/HDTD-01	5 năm	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 4%/năm và điều chỉnh 03 tháng/lần	1.563.333.320	1 xe ô tô Lexus
SME/SGN/17/0148/HDTD-02	5 năm		534.099.974	1 xe ô tô Ford

(11) Khoản vay của ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao Dịch I tại chi nhánh Phú Viên để đầu tư sửa chữa ô bể chợp, thiết bị điện, nước và cải tạo nhà kho phục vụ sản xuất nước mắm là 156.301.475 VND. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

20. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư ngày đầu năm 2019	396.000.000.000	931.464.240	54.693.407.278	451.624.871.518
Lợi nhuận	-	-	23.629.621	23.629.621
Số dư ngày cuối năm 2019	396.000.000.000	931.464.240	54.717.036.899	451.648.501.139

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

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Số dư ngày đầu năm 2020	396.000.000.000	931.464.240	54.717.036.899	451.648.501.139
Lợi nhuận			57.866.715	57.866.715
Số dư ngày cuối năm 2020	396.000.000.000	931.464.240	54.774.903.614	451.706.367.854

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2020	01/01/2020
Ông Nguyễn Nhân Kiệt	25%	99.000.000.000	132.000.000.000
Ông Huỳnh Cao Tuấn	21%	83.755.660.000	45.388.000.000
Ông Nguyễn Trọng Trí	8%	32.000.000.000	32.000.000.000
Ông Trần Minh Tính	5%	20.381.000.000	20.381.000.000
Ông Nguyễn Khái Hưng	5%	19.000.000.000	19.000.000.000
Ông Nguyễn Lê Phan	5%	18.976.000.000	21.556.000.000
Bà Hà Hồng Hạnh	5%	19.765.000.000	19.765.000.000
Bà Nguyễn Thị Vỹ Phụng	4%	16.330.000.000	19.620.000.000
Các cổ đông khác	22%	86.792.340.000	86.290.000.000
Cộng	100%	396.000.000.000	396.000.000.000

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

	Năm 2020	Năm 2019
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	396.000.000.000	396.000.000.000
Vốn góp đầu năm	396.000.000.000	396.000.000.000
Vốn góp cuối năm	396.000.000.000	396.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ tức**Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ**

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	Năm 2020	Năm 2019
	Chưa công bố	Chưa công bố

đ. Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	39.600.000	39.600.000
Cổ phiếu phổ thông	39.600.000	39.600.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.600.000	39.600.000
Cổ phiếu phổ thông	39.600.000	39.600.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

31/12/2020

01/01/2020

931.464.240

931.464.240

Cộng

931.464.240

931.464.240

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

31/12/2020

01/01/2020

Số lượng

Giá trị (VND)

Số lượng

Giá trị (VND)

USD

\$3.370,79

77.646.148

\$3.525,80

80.237.879

Cộng

\$3.370,79

77.646.148

\$3.525,80

80.237.879

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Năm 2020

Năm 2019

a. Doanh thu

Doanh thu cho thuê

17.795.603.519

16.448.648.461

Doanh thu bán hàng hóa

22.636.363.636

-

Cộng

40.431.967.155

16.448.648.461

b. Doanh thu đối với các bên liên quan

Năm 2020

Năm 2019

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thủ Thiêm

22.636.363.636

-

Cộng

22.636.363.636

-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu: không phát sinh.**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Năm 2020

Năm 2019

Doanh thu thuần bán thành phẩm

17.795.603.519

16.448.648.461

Doanh thu thuần bán hàng hóa

22.636.363.636

-

Cộng

40.431.967.155

16.448.648.461

4. Giá vốn hàng bán

Năm 2020

Năm 2019

Giá vốn của thành phẩm đã bán

8.636.503.026

8.486.219.508

Giá vốn của hàng hóa đã bán

22.545.454.545

-

Cộng

31.181.957.571

8.486.219.508

5. Doanh thu hoạt động tài chính

Năm 2020

Năm 2019

Lãi tiền gửi và tiền cho vay

8.474.278.738

9.175.796.847

Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện

724.335

-

Doanh thu hoạt động tài chính khác

26.637

-

Cộng

8.475.029.710

9.175.796.847

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 31

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

		Năm 2020	Năm 2019
6. Chi phí tài chính			
Lãi tiền vay		307.330.143	478.188.159
Hoàn nhập chi phí hợp tác kinh doanh		-	(1.703.333.333)
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		1.012.722	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		109.500.983	-
Cộng		417.843.848	(1.225.145.174)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		Năm 2020	Năm 2019
Chi phí nhân viên		2.396.107.047	3.836.321.137
Chi phí vật liệu, bao bì		-	132.247.818
Chi phí khấu hao TSCĐ		1.549.121.600	1.458.107.853
Thuế, phí, lệ phí		958.181.908	696.942.768
Dự phòng phải thu khó đòi		2.914.711.222	2.647.955.271
Chi phí bằng tiền khác		4.122.739.834	5.139.667.044
Cộng		11.940.861.611	13.911.241.891
8. Thu nhập khác		Năm 2020	Năm 2019
Các khoản khác		2.458.001.785	20.880.000
Cộng		2.458.001.785	20.880.000
9. Chi phí khác		Năm 2020	Năm 2019
Chi phí thanh lý hợp đồng căn hộ Centa Park		6.833.246.202	3.416.314.815
Thuế bị phạt, bị truy thu		226.077.655	403.604.570
Thù lao hội đồng Quản trị, ban kiểm soát		-	87.000.000
Chi phí khác		473.238.828	114.062.724
Cộng		7.532.562.685	4.020.982.109
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		Năm 2020	Năm 2019
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		-	132.247.818
Chi phí nhân công		2.396.107.047	3.836.321.137
Chi phí khấu hao tài sản cố định		1.427.937.404	1.458.107.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài		13.526.895.701	13.625.886.552
Chi phí khác bằng tiền		3.226.424.485	3.344.898.039
Cộng		20.577.364.637	22.397.461.399