

**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

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa dịch vụ bán trong kỳ. Giá vốn 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. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí đi vay vốn và chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành là 20% trên tổng thu nhập chịu thuế.

Công ty đã được thanh tra quyết toán kiểm tra thuế đến năm 2017.

**17. Công cụ tài chính:****Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

*Trang 19*

**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

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**16. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**17. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2020	01/01/2020
<b>Tiền</b>	<b>613.098.152</b>	<b>873.257.653</b>
Tiền mặt	90.191.456	351.515.604
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	522.906.696	521.742.049
+ VND	445.260.548	441.504.170
+ USD	\$ 3.370,79	77.646.148
<b>Cộng</b>	<b>613.098.152</b>	<b>873.257.653</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 39)**

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

Trang 20

**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

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>11.180.851.658</b>	<b>(9.160.522.410)</b>	<b>9.363.668.658</b>	<b>(6.315.811.188)</b>
Khách hàng trong nước	11.180.851.658	(9.160.522.410)	9.363.668.658	(6.315.811.188)
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Mộc Đức	5.095.422.443	(5.095.422.443)	5.095.422.443	(2.547.711.221)
Công ty TNHH MTV Đông Á Sài Gòn	957.600.000	(957.600.000)	957.600.000	(957.600.000)
Công ty Cổ phần PPT Land	990.000.000	(990.000.000)	990.000.000	(693.000.000)
Công ty TNHH TM Bách Tùng	2.046.964.389	(2.046.964.389)	2.046.964.389	(2.046.964.389)
Công ty TNHH Olympus Capital Real Estate Management	1.800.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	290.864.826	(70.535.578)	273.681.826	(70.535.578)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>42.922.453.362</b>	<b>(42.922.453.362)</b>	<b>42.922.453.362</b>	<b>(42.922.453.362)</b>
Khách hàng trong nước	42.922.453.362	(42.922.453.362)	42.922.453.362	(42.922.453.362)
Công ty TNHH SX và TM XNK Tân Đình Phong	33.279.923.622	(33.279.923.622)	33.279.923.622	(33.279.923.622)
Al Gasr International For Import And Export	8.335.814.068	(8.335.814.068)	8.335.814.068	(8.335.814.068)
Khách hàng khác	1.306.715.672	(1.306.715.672)	1.306.715.672	(1.306.715.672)
<b>Cộng</b>	<b>54.103.305.020</b>	<b>(52.082.975.772)</b>	<b>52.286.122.020</b>	<b>(49.238.264.550)</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2020</b>		<b>01/01/2020</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>3.813.597.272</b>	<b>(344.000.000)</b>	<b>4.565.632.068</b>	<b>(344.000.000)</b>
Nhà cung cấp trong nước	3.813.597.272	(344.000.000)	4.565.632.068	(344.000.000)
Công ty CP Thủ Thiêm Land	-	-	2.198.531.600	-
Công ty TNHH Đầu tư TM An Phú Thành	-	-	411.450.000	-
Công ty TNHH TMDV ĐT XD Quang Trung Sài Gòn	3.264.597.272	-	856.617.600	-
Nhà cung cấp khác	549.000.000	(344.000.000)	1.099.032.868	(344.000.000)

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

Trang 21

**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

**4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>39.209.969.927</b>	<b>(39.209.969.927)</b>	<b>39.209.969.927</b>	<b>(39.209.969.927)</b>
Nhà cung cấp trong nước	39.209.969.927	(39.209.969.927)	39.209.969.927	(39.209.969.927)
Công Ty TNHH Hoàng Đạo	30.271.975.287	(30.271.975.287)	30.271.975.287	(30.271.975.287)
Cơ Sở Kinh Doanh Lê Thị Lệ Chiêu	4.690.491.475	(4.690.491.475)	4.690.491.475	(4.690.491.475)
Cty TNHH TMDV Bắc Việt Chung	2.790.428.508	(2.790.428.508)	2.790.428.508	(2.790.428.508)
Nhà cung cấp khác	1.457.074.657	(1.457.074.657)	1.457.074.657	(1.457.074.657)
<b>Cộng</b>	<b>43.023.567.199</b>	<b>(39.553.969.927)</b>	<b>43.775.601.995</b>	<b>(39.553.969.927)</b>

**c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan**

Công ty CP Thủ Thiêm Land	-	-	2.198.531.600	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.198.531.600</b>	<b>-</b>

**5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>237.067.138.802</b>	<b>-</b>
Công ty CP ĐT XD Bưu Chính Viễn Thông	-	-	200.000.000.000	-
Công ty CP Vật Tư XNK Tân Bình	-	-	35.967.138.802	-
Công ty TNHH Thương Mại Mộc Đức	-	-	1.100.000.000	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>235.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công ty CP ĐT XD Bưu Chính Viễn Thông (1)	200.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Vật Tư XNK Tân Bình (2)	35.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>235.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>237.067.138.802</b>	<b>-</b>

(1) Khoản tiền cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bưu Chính Viễn Thông vay theo Hợp đồng số 02/HĐV/SEA-SAICOM/2020 ngày 01/01/2020 đáo hạn 31/12/2022, lãi suất cho vay là 2,3%/năm. Công ty đã thu lãi đầy đủ.

(2) Khoản tiền cho Công ty Cổ phần Vật tư Xuất Nhập Khẩu Tân Bình vay theo Hợp đồng số 01/HĐV/SEA-TMX/2020 ngày 01/01/2020 đáo hạn đến 31/12/2022, lãi suất cho vay là 2,21%/năm. Công ty đã thu lãi đầy đủ.

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

Trang 22

**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
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>791.022.329.004</b>	<b>(13.845.526.332)</b>	<b>868.658.526.246</b>	<b>(13.775.526.332)</b>
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 Giống Gia Cầm Miền Nam (6)	14.000.000.000	-	14.000.019.435	-
Hợp tác Ông Phạm Nguyễn 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>b. Dài hạn</b>	<b>476.108.238</b>	<b>(476.108.238)</b>	<b>476.108.238</b>	<b>(476.108.238)</b>
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)
<b>Cộng</b>	<b>791.498.437.242</b>	<b>(14.321.634.570)</b>	<b>869.134.634.484</b>	<b>(14.251.634.570)</b>

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

Trang 23

**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**

<i>Hợp tác đầu tư Công ty CP XD &amp; KD Địa ốc Nam Tiến (3)</i>			
	313.878.307.780	-	313.878.307.780
<i>Công ty CP Thủ Thiêm Land</i>			
	2.449.190.174	-	1.853.419.641
<b>Cộng</b>	<b>316.327.497.954</b>	<b>-</b>	<b>315.731.727.421</b>

**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 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, 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 mua bán số 01-2016/HDH-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)
<b>Cộng</b>	<b>2.288.788.920</b>	<b>(2.288.788.920)</b>	<b>2.288.788.920</b>	<b>(2.288.788.920)</b>

(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
<b>Cộng</b>	<b>108.317.369.189</b>	<b>70.000.000</b>	<b>108.177.369.189</b>	<b>2.844.711.222</b>

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	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.450.500.909</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- 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	-
<b>Cộng</b>	<b>28.306.025.561</b>	<b>-</b>	<b>28.221.525.561</b>	<b>-</b>

(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
<b>Nguyên giá</b>				
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
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
<b>Giá trị còn lại</b>				
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
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	264.747.900	264.747.900
Số dư cuối năm	264.747.900	264.747.900
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	264.747.900	264.747.900
Số dư cuối năm	264.747.900	264.747.900
<b>Giá trị còn lại</b>		
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		
<b>Cộng</b>		<b>19.060.363.465</b>	<b>19.181.547.661</b>		
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	24.997.621.000	24.997.621.000	197.621.000	197.621.000	
Commodities International, Inc	1.485.247.379	1.485.247.379	1.485.247.379	1.485.247.379	
Cty TNHH MTV Quản Lý Kinh Doanh Nhà TP.HCM	3.632.000.000	3.632.000.000	1.842.000.000	1.842.000.000	
Các nhà cung cấp khác	1.719.735.771	1.719.735.771	812.802.921	812.802.921	
<b>Cộng</b>	<b>31.834.604.150</b>	<b>31.834.604.150</b>	<b>4.337.671.300</b>	<b>4.337.671.300</b>	
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		
<b>Cộng</b>		<b>26.522.554.706</b>	<b>69.151.479.079</b>		
<i>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.</i>					
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	
<b>Cộng</b>	<b>3.637.507.967</b>	<b>2.818.650.892</b>	<b>5.022.128.266</b>	<b>1.434.030.593</b>	

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

Trang 27

**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

<b>16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)</b>				
<b>b. Phải thu</b>				
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
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>(57.788.203)</b>	<b>825.000.000</b>	<b>882.788.203</b>
<b>17. Chi phí phải trả</b>				
		<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>	
<b>Ngắn hạn</b>		<b>6.091.116.213</b>	<b>15.299.946.235</b>	
Các khoản trích trước khác		6.091.116.213	15.299.946.235	
<i>Chi phí lãi vay</i>		950.484.880	950.484.880	
<i>Chi phí hoa hồng môi giới</i>		1.854.558.985	12.345.552.261	
<i>Chi phí thuê văn phòng</i>		3.271.072.348	1.988.909.094	
<i>Các chi phí phải trả ngắn hạn khác</i>		15.000.000	15.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>6.091.116.213</b>	<b>15.299.946.235</b>	
<b>18. Phải trả khác</b>				
		<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>	
<b>Ngắn hạn</b>		<b>566.565.453.709</b>	<b>607.683.812.702</b>	
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	
<i>Công ty CP TMDV &amp; XD (Traseco) - Phải trả tiền hợp tác đầu tư (10)</i>		500.282.105.040	500.282.105.040	
<i>Tổng Công ty Dầu Tơ Tầm Việt Nam (9)</i>		16.389.333.333	16.389.333.333	
<i>Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thủ Thiêm Land</i>		13.656.489.635	70.071.258.815	
<i>Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thanh Niên</i>		19.062.019.661	2.889.373.771	
<i>Phải trả tiền mượn - Ông Nguyễn Nhân Kiệt</i>		2.346.847.200	2.346.847.200	
<i>Phải trả tiền mượn - Ông Vũ Đức Tâm</i>		2.003.518.537	2.003.518.537	
<i>Cổ tức phải trả</i>		1.611.024.564	1.938.961.658	
<i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>		1.380.000.000	1.380.000.000	
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>		9.674.374.492	10.230.459.896	
<b>Cộng</b>		<b>566.565.453.709</b>	<b>607.683.812.702</b>	
<b>Phải trả khác là các bên liên quan</b>				
<i>Phải trả tiền mượn - Ông Nguyễn Nhân Kiệt</i>		2.346.847.200	2.346.847.200	
<i>Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thủ Thiêm Land</i>		13.656.489.635	70.071.258.815	
<b>Cộng</b>		<b>16.003.336.835</b>	<b>72.418.106.015</b>	

(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 Tầm Tơ 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 Tầm tơ 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.

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

Trang 28