

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

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

Trang 29

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 Khải 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 Vy Phượng	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 tứcCổ 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	31/12/2020	01/01/2020
Quỹ đầu tư phát triển	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		
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		
Các khoản khác	2.458.001.785	20.880.000
Cộng	2.458.001.785	20.880.000
9. Chi phí khác		
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		
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

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

Trang 32

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. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2020	Năm 2019
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	291.772.935	452.026.974
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.378.985.779	1.357.047.998
- Các khoản điều chỉnh tăng (các chi phí không hóa đơn chứng từ, không hợp lý hợp lệ)	1.378.985.779	1.357.047.998
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	1.670.758.714	1.809.074.972
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	334.151.743	361.814.994
5. Giảm thuế TNDN phải nộp theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020	(100.245.523)	-
6. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	66.582.359
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	233.906.220	428.397.353
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	57.866.715	23.629.621
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	57.866.715	23.629.621
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	39.600.000	39.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1,46	0,60
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	57.866.715	23.629.621
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	57.866.715	23.629.621
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	39.600.000	39.600.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	39.600.000	39.600.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1,46	0,60

14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

14.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản trên) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Năm nay		
VND	+200	4.667.807.268
VND	-200	(4.667.807.268)
Năm trước		
VND	+200	4.741.342.776
VND	-200	(4.741.342.776)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

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

14.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

Phải thu khách hàng	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Dưới 90 ngày	2.020.329.248	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	52.082.975.772
Tổng cộng giá trị ghi sổ	2.020.329.248	-	-	52.082.975.772
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(52.082.975.772)
Giá trị thuần	2.020.329.248	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Dưới 90 ngày	273.681.826	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	52.012.440.194
Tổng cộng giá trị ghi sổ	273.681.826	-	-	52.012.440.194
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(49.238.264.550)
Giá trị thuần	273.681.826	-	-	2.774.175.644

14.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.356.501.007	866.233.762	-	2.222.734.769
Phải trả người bán	31.834.604.150	-	-	31.834.604.150
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	572.496.828.675	-	-	572.496.828.675
Cộng	605.687.933.832	866.233.762	-	606.554.167.594

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.429.501.487	2.097.433.294	-	3.526.934.781
Phải trả người bán	4.337.671.300	-	-	4.337.671.300
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	622.831.804.485	-	-	622.831.804.485
Cộng	628.598.977.272	2.097.433.294	-	630.696.410.566

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 40)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.304.200.012)	(1.308.200.012)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Theo các thông báo của Chi cục thuế Quận Tân Bình, các thông báo này ban hành thu bổ sung tiền thuế đất theo đơn giá đối với mục đích làm văn phòng cho toàn bộ diện tích đất thuê và yêu cầu công ty bổ sung chính xác mục đích sử dụng đất từ sản xuất sang đất ở văn phòng, dự án khu phức hợp, cơ quan thuế sẽ xác định lại số tiền thuế đất theo luật định từ năm 2010 đến năm 2020 của khu đất tại số 678 Âu Cơ (số cũ 3218C), Phường 14, Quận Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh. Đến nay, Công ty đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để chính quyền chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trên. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định cụ thể chính xác về số tiền thuế đất mà công ty phải trả. Công ty cam kết sẽ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp tiền thuế đất nêu trên cho cơ quan nhà nước khi có quyết định cụ thể.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan và thành viên chủ chốt trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Hợp tác đầu tư Công ty CP XD & KD Địa ốc Nam Tiến	Cùng thành viên quản lý	Hợp tác đầu tư	-	305.250.000.000
		Cho mượn	-	1.990.392.155
		Lãi đầu tư	-	6.637.915.625
Công ty CP Thủ Thiêm Land	Cùng thành viên quản lý	Cho mượn	460.878.797	2.449.190.174
		Ứng trước	2.198.531.600	-
		Mượn tiền	(57.114.769.180)	(13.656.489.635)
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thủ Thiêm	Thành viên quản lý là cổ đông lớn	Bán hàng	22.636.363.636	(1.615.867.600)
Ông Nguyễn Nhân Kiệt	Cổ đông lớn	Mượn tiền	-	(2.346.847.200)

Hội đồng quản trị và Ban Giám Đốc		Phát sinh trong năm 2020	Phát sinh trong năm 2019
Bà Đỗ Thị Hồng	Lương và thưởng	456.000.000	571.012.500

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

Trang 37

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. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh, dịch vụ nhà ở và văn phòng làm việc. Về mặt địa lý, công ty chỉ có hoạt động kinh doanh chủ yếu tại Tp. Hồ Chí Minh.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của công ty.

5. Thông tin so sánh

Báo cáo tài chính bán niên năm 2019 và báo cáo tài chính năm 2019 Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn - Trại Sứ Chính được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn A&C.

6. Thông tin về hoạt động liên tục:

Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường và liên tục trong tương lai.

Tp. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Thị Mai Thu**TỔNG GIÁM ĐỐC****Lìn Yi Huang**

Tp.HCM, Ngày 09 tháng 04 năm 2021
TỔNG GIÁM ĐỐC

LIN, YI HUANG