

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

9. Nợ xấu	30/06/2021	01/01/2021		
<b>a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>				
	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>		
- Phải thu khách hàng	9,905,522,409	9,905,522,409		
- Trả trước người bán	344,000,000	344,000,000		
- Phải thu khác	12,876,898,711	-		
- Tài sản thiếu chờ xử lý	2,288,788,920	-		
- Tạm ứng	203,627,621	-		
- Cầm cố thế chấp ký quỹ ngắn hạn	20,000,000	-		
	<b>25,638,837,661</b>	<b>25,638,837,661</b>		
<b>b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</b>				
	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>		
- Phải thu khách hàng	42,922,453,362	42,922,453,362		
- Trả trước người bán	39,209,969,927	-		
- Phải thu khác	476,108,238	-		
	<b>82,608,531,527</b>	<b>82,608,531,527</b>		
<b>10. Tài sản cố định hữu hình</b>				
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	1,793,357,631	6,312,415,991	104,986,750	8,210,760,372
Tăng trong năm	746,982	713,221,719	-	713,968,701
Giảm do thanh lý	-	-	-	-
Số cuối năm	<b>1,794,104,613</b>	<b>7,025,637,710</b>	<b>104,986,750</b>	<b>8,924,729,073</b>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1,494,065	6,149,705,191	-	6,151,199,256
Tại ngày cuối năm	<b>747,083</b>	<b>5,436,483,472</b>	<b>-</b>	<b>5,437,230,555</b>
<b>11. Tài sản cố định vô hình (phần mềm kế toán)</b>				
	01/01/2021	Tăng	Giảm	30/06/2021
Nguyên giá	264,747,900	-	-	264,747,900
Hao mòn lũy kế	264,747,900	-	-	264,747,900
Giá trị còn lại	-	-	-	-
<b>12. Tài sản dở dang dài hạn</b>				
		30/06/2021	01/01/2021	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	(*)	28,306,025,561	28,306,025,561	
Cộng		<b>28,306,025,561</b>	<b>28,306,025,561</b>	

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**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	12,347,240,000	8,672,262,517	(3,674,977,483)	12,347,240,000	8,373,737,017	(3,973,502,983)

Bao gồm:	Số lượng	Đơn giá mua	Trị giá đầu tư	
			Trị giá đầu tư	Giá trị dự phòng
<b>Công ty niêm yết</b>				
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	65,610	67,770	4,446,420,000	(2,438,754,000)
<b>Công ty chưa niêm yết</b>				
(*) - Công ty CP XNK Thủy sản Năm Căn	82	10,000	820,000	
(*) - Cty CP TM Vàng Bạc Đá quý Phương Nam	10,000	40,000	400,000,000	(379,192,650)
(*) - Công ty CP Phương Mai Bay	750,000	10,000	7,500,000,000	(256,699,333)
<b>Cộng</b>			<b>12,347,240,000</b>	<b>(3,074,645,983)</b>

**14. Tài sản dài hạn khác**

	30/06/2021	01/01/2021
Chi phí khác	18,999,771,367	19,060,363,465
<b>Cộng</b>	<b>18,999,771,367</b>	<b>19,060,363,465</b>

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2021	01/01/2021
- Công ty TNHH Ánh Dương Construction	439,035,196	439,035,196
- Công ty TNHH MTV QL KD Nhà TP.HCM	1,557,000,000	3,632,000,000
- Commodities International Inc	1,485,247,379	1,485,247,379
- Công ty CP Dịch Vụ Quản Lý tài sản 304	4,920,493,582	24,997,621,000
- Các nhà cung cấp khác	1,011,700,575	1,280,700,575
<b>Cộng</b>	<b>9,413,476,732</b>	<b>31,834,604,150</b>

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

	30/06/2021	01/01/2021
- Người mua đặt cọc mua căn hộ Centa Park	21,690,290,792	24,866,139,792
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	2,015,867,600	1,615,867,600
- Các khách hàng khác	210,973,314	40,547,314
<b>Cộng</b>	<b>23,917,131,706</b>	<b>26,522,554,706</b>

**17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Phải nộp	-	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	-
- Thuế GTGT	11,825,871	34,472,727	33,676,870	12,621,728
- Thuế TNDN				-
- Thuế TNCN	377,548,380	84,000,000	73,339,500	388,208,880
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1,044,656,342	504,722,785	607,252,520	942,126,607
- Thuế khác		5,000,000	(5,000,000)	-
- Các khoản phạt và chậm nộp thuế				-
<b>Cộng</b>	<b>1,434,030,593</b>	<b>628,195,512</b>	<b>709,268,890</b>	<b>1,342,957,215</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

<b>18. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			30/06/2021	01/01/2021
- Phí môi giới, marketing cho Dự án Centa Park			1,854,558,985	1,854,558,985
- Công ty TNHH MTV QL KD Nhà TP.HCM			2,160,000,000	
- Công ty CP Giống Gia Cầm Miền Nam			4,347,272,727	3,174,545,455
- Lãi vay phải trả			950,484,880	950,484,880
- Chi phí phải trả khác			15,000,000	111,526,893
<b>Cộng</b>			<b>9,327,316,592</b>	<b>6,091,116,213</b>
<b>19. Vay và nợ thuê tài chính</b>				
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>30/06/2021</b>
- VP Bank	2,097,433,294		621,600,006	1,475,833,288
<b>Cộng</b>	<b>2,097,433,294</b>	<b>-</b>	<b>621,600,006</b>	<b>1,475,833,288</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>				
Quỹ hỗ trợ phát triển - CN Hà Nội	125,301,475	-	30,000,000	95,301,475
<b>(**) Khoản vay từ Quỹ hỗ trợ phát triển - Chi nhánh Hà Nội phát sinh tại xí nghiệp Phú Viên nhằm đầu tư sửa chữa ô bể chượp, thiết bị điện, nước và cải tạo nhà kho phục vụ sản xuất nước mắm.</b>				
<b>20. Phải trả ngắn hạn khác</b>			30/06/2021	01/01/2021
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT và BHTN			166,860,648	159,741,247
- Phải trả lương nhân viên nghỉ việc từ thời điểm cổ phần hóa			81,480,250	81,480,250
- Lãi chậm nộp thuế			3,328,618,763	3,742,618,763
- Cổ tức còn phải trả			1,918,980,093	1,918,980,093
- Phải trả các khoản tiền mượn			34,949,341,505	18,727,604,157
+ Công ty CP Thủ Thiêm Land			13,656,489,635	13,656,489,635
+ Công ty CP Thanh Niên			44,756,998,661	19,062,019,661
+ Các đối tượng khác			21,292,851,870	5,071,114,522
- Khoản nhận vốn góp Hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến dự án Centa Park 678 Âu Cơ, P14, Q.TB (a)			500,282,105,040	500,282,105,040
- Phải trả tiền liên quan đến việc mua bán tài sản			500,000,000	500,000,000
- Khoản phải trả Công ty Dầu Tầm Tơ Việt Nam liên quan đến lãi của Hợp đồng hợp tác kinh doanh (b)				16,389,333,333
- Phải trả liên quan đến việc nhận giữ chỗ mua căn hộ			2,766,469,430	2,846,847,200
- Các khoản phải trả khác			2,918,102,321	2,854,723,965
<b>Cộng</b>			<b>591,668,956,711</b>	<b>566,565,453,709</b>

(a) Theo Hợp đồng hợp tác số 88/HĐ-HTĐT/SEA-TRASECO ngày 18/08/2016 giữa Công ty và Công ty CP TM DV và Xây dựng về việc hợp tác đầu tư dự án Centa Park tại số 678 Âu Cơ, phường 14, quận Tân Bình. Công ty góp vốn bằng quyền đầu tư dự án và các hạng mục công trình với giá trị tạm tính 500.000.000.000 đ, Công ty CP TM DV và Xây dựng sẽ góp vốn bằng tiền 500.000.000.000 đ. Các bên được hưởng toàn bộ lợi nhuận từ dự án theo tỷ lệ góp vốn dự án.

(b) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 03.08/HĐHTKD/SEASG-DTT/2015 ngày 03/08/2015 giữa Công ty và Công ty CP - Tổng công ty Dầu tầm Việt Nam. Công ty góp vốn bằng toàn bộ quyền sở hữu đối với công trình xây dựng trên đất và quyền sử dụng đất tại 1534 Võ Văn Kiệt, P7, Q6. Công ty CP - Tổng công ty Dầu tầm Việt Nam góp 14.000.000.000 đ, lãi hợp tác kinh doanh là 2.389.333.333 đ

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**21. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	01/01/2020	Tăng	Giảm	31/12/2020
Vốn góp của chủ sở hữu	396,000,000,000		-	396,000,000,000
Các quỹ	931,464,240	-	-	931,464,240
LNST chưa phân phối	54,717,036,899	57,866,716		54,774,903,615
<b>Cộng</b>	<b>451,648,501,139</b>	<b>57,866,716</b>		<b>451,706,367,855</b>
	01/01/2021	Tăng	Giảm	30/06/2021
Vốn góp của chủ sở hữu (*)	396,000,000,000		-	396,000,000,000
Các quỹ	931,464,240	-	-	931,464,240
LNST chưa phân phối	54,774,903,615	234,232,208	-	55,009,135,823
Lợi ích cổ đông đồng kiểm soát				-
<b>Cộng</b>	<b>451,706,367,855</b>	<b>234,232,208</b>		<b>451,940,600,063</b>

**Vốn góp thực tế đến 31/03/2021****(\*) Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu**

	Số tiền	Tỷ lệ
- Trần Minh Tính	20,381,000,000	5.15%
- Nguyễn Nhân Kiệt	99,000,000,000	25.00%
- Nguyễn Trọng Trí	32,000,000,000	8.08%
- Các cổ đông khác	244,619,000,000	61.77%
<b>Cộng</b>	<b>396,000,000,000</b>	<b>100%</b>

**b) Cổ phiếu**

	30/06/2021	01/01/2021
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	39,600,000	39,600,000
- 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
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39,600,000	39,600,000
+ Cổ phiếu phổ thông	39,600,000	39,600,000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000 đồng/cp	10.000 đồng/cp

Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	Quý 2 năm 2021	Quý 2 năm 2020
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 2 năm 2021</b>	<b>Quý 2 năm 2020</b>
- Doanh thu từ cung cấp dịch vụ (cho thuê kho, văn phòng,..)	4,878,585,917	27,093,428,184
<b>Cộng</b>	<b>4,878,585,917</b>	<b>27,093,428,184</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 2 năm 2021</b>	<b>Quý 2 năm 2020</b>
- Giá vốn dịch vụ	2,468,106,213	24,720,825,648
<b>Cộng</b>	<b>2,468,106,213</b>	<b>24,720,825,648</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

	Quý 2 năm 2021	Quý 2 năm 2020
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	553,333,333	4,318,165,039
- Lãi tiền gửi, chênh lệch tỷ giá	152,695	407,725
<b>Cộng</b>	<b>553,486,028</b>	<b>4,318,572,764</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
- Chi phí lãi vay	40,014,953	84,071,501
- Chi phí (hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(600,331,500)	
<b>Cộng</b>	<b>(560,316,547)</b>	<b>84,071,501</b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	696,972,096	606,075,840
- Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	24,077,850	37,362,510
- Chi phí khấu hao TSCĐ	346,906,908	346,906,906
- Thuế, phí và lệ phí	275,206,428	225,872,911
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi		329,021,122
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,249,526,400	797,081,693
<b>Cộng</b>	<b>2,592,689,682</b>	<b>2,342,320,982</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
<b>Cộng</b>	-	
<b>8. Chi phí khác</b>		
- Thù lao HĐQT và BKS		
- Phạt vi phạm hợp đồng	810,000,000	4,143,482,741
- Lãi chậm nộp thuế		
<b>Cộng</b>	<b>810,000,000</b>	<b>4,143,482,741</b>
<b>9. Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>		
Thu nhập (lỗ) từ hoạt động kinh doanh chính	116,638,956	121,294,577
Thu nhập (lỗ) từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-
<b>Tổng thu nhập kế toán trước thuế</b>	<b>116,638,956</b>	<b>121,294,577</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>221,541,836</i>	<i>216,610,857</i>
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập (lỗ) chịu thuế từ hoạt động kinh doanh chính	338,180,792	337,905,434
Thu nhập (lỗ) chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	-	-
Lỗ từ hoạt động kinh doanh chính năm trước mang sang		
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>338,180,792</b>	<b>337,905,434</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>		
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp các năm trước	67,636,158	67,581,087
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp</b>	<b>67,636,158</b>	<b>67,581,087</b>

