

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho thời kỳ tài chính 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/06/2021	01/01/2021
17. Chi phí phải trả	30/06/2021	01/01/2021
Ngắn hạn	9.327.316.592	6.091.116.213
Các khoản trích trước khác	9.327.316.592	6.091.116.213
Chi phí lãi vay	950.484.880	950.484.880
Chi phí hoa hồng môi giới	1.854.558.985	1.854.558.985
Chi phí thuê văn phòng	6.507.272.727	3.271.072.348
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	15.000.000	15.000.000
Cộng	9.327.316.592	6.091.116.213
18. Phải trả khác	30/06/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	591.705.588.578	566.565.453.709
KPCĐ, BHXH, BHYT và BHTN	170.091.247	159.741.247
Các khoản phải trả, phải nộp khác	591.535.497.331	566.405.712.462
Công ty CP TMDV & XD (Traseco) - Phải trả tiền hợp tác đầu tư (9)	500.282.105.040	500.282.105.040
Tổng Công ty Dầu Tơ Tằm Việt Nam	-	16.389.333.333
Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thủ Thiêm Land	13.656.489.635	13.656.489.635
Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thanh Niên	44.756.998.661	19.062.019.661
Phải trả tiền mượn - Ông Nguyễn Nhân Kiệt	2.346.847.200	2.346.847.200
Phải trả tiền mượn - Ông Vũ Đức Tâm	1.903.518.537	2.003.518.537
Phải trả tiền mượn - Bà Vũ Mỹ Hạnh	19.389.333.333	3.000.000.000
Cổ tức phải trả	1.938.961.658	1.611.024.564
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.380.000.000	1.380.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.881.243.267	6.674.374.492
Cộng	591.705.588.578	566.565.453.709
b. 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	13.656.489.635
Cộng	16.003.336.835	16.003.336.835

(9) 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 Âu 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, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho thời kỳ tài chính 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn đến hạn trả	710.901.241	710.901.241	1.356.501.007	1.356.501.007
<i>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</i>	<i>615.599.766</i>	<i>615.599.766</i>	<i>1.231.199.532</i>	<i>1.231.199.532</i>
<i>NH Phát Triển Việt Nam, SGD I, CN Phú Viên (10)</i>	<i>95.301.475</i>	<i>95.301.475</i>	<i>125.301.475</i>	<i>125.301.475</i>
b. Vay dài hạn	860.233.522	860.233.522	866.233.762	866.233.762
<i>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</i>	<i>860.233.522</i>	<i>860.233.522</i>	<i>866.233.762</i>	<i>866.233.762</i>
Cộng	1.571.134.763	1.571.134.763	2.222.734.769	2.222.734.769

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 +	1.094.333.318	1 xe ô tô Lexus
SME/SGN/17/0148/HDTD-02	5 năm	4%/năm và điều chỉnh 03 tháng/ lần	381.499.970	1 xe ô tô Ford

(10) 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 chợ, 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 tại ngày 01/01/2020	396.000.000.000	931.464.240	54.717.036.899	451.648.501.139
Lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2020	-	-	231.377.929	231.377.929
Số dư tại ngày 30/06/2020	396.000.000.000	931.464.240	54.948.414.828	451.879.879.068
Lợi nhuận 6 tháng cuối năm 2020			(173.511.214)	(173.511.214)
Số dư tại ngày 31/12/2020	396.000.000.000	931.464.240	54.774.903.614	451.706.367.854
Số dư tại ngày 01/01/2021	396.000.000.000	931.464.240	54.774.903.614	451.706.367.854
Lợi nhuận			234.227.675	234.227.675
Số dư tại ngày 30/06/2021	396.000.000.000	931.464.240	55.009.131.289	451.940.595.529

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho thời kỳ tài chính 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2021	01/01/2021
Ông Nguyễn Nhân Kiệt	25%	99.000.000.000	99.000.000.000
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	18.976.000.000
Bà Hàn Hồng Hạnh	5%	19.765.000.000	19.765.000.000
Ông Võ Văn Điện	5%	17.890.000.000	15.420.000.000
Các cổ đông khác	43%	168.988.000.000	171.458.000.000
Cộng	100%	396.000.000.000	396.000.000.000

6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
----------------------	----------------------

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	396.000.000.000	396.000.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	396.000.000.000	396.000.000.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	396.000.000.000	396.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
----------------------	----------------------

d. Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

Chưa công bố	Chưa công bố
--------------	--------------

d. Cổ phiếu

	30/06/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	39.600.000	39.600.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.600.000	39.600.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.600.000	39.600.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.600.000	39.600.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2021	01/01/2021
Quỹ đầu tư phát triển	931.464.240	931.464.240
Cộng	931.464.240	931.464.240

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho thời kỳ tài chính 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	30/06/2021		01/01/2021	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
USD	\$3.370,79	77.646.148	\$3.370,79	77.646.148
Cộng	\$3.370,79	77.646.148	\$3.370,79	77.646.148

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu cho thuê	8.829.264.041	8.790.590.546
Doanh thu bán hàng hóa	-	22.636.363.636
Cộng	8.829.264.041	31.426.954.182
b. Doanh thu đối với các bên liên quan		
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		
Doanh thu thuần bán thành phẩm	8.829.264.041	8.790.590.546
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	22.636.363.636
Cộng	8.829.264.041	31.426.954.182
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của thành phẩm đã bán	4.556.130.176	4.029.036.356
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	22.545.454.545
Cộng	4.556.130.176	26.574.490.901
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	1.307.589.233	5.706.055.581
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.228.857
Cộng	1.307.589.233	5.707.284.438

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho thời kỳ tài chính 6 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	86.314.296	177.320.630
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(898.857.000)	222.110.500
Cộng	(812.542.704)	399.431.130
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	1.343.332.381	1.232.088.343
Chi phí khấu hao TSCĐ	713.968.701	713.968.703
Thuế, phí, lệ phí	200.086.590	456.745.822
Dự phòng phải thu khó đòi	-	658.042.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.852.434.756	1.638.173.976
Chi phí bằng tiền khác	766.161.300	60.592.098
Cộng	4.875.983.728	4.759.611.186
8. Thu nhập khác: không phát sinh.		
9. Chi phí khác		
Chi phí thanh lý hợp đồng căn hộ Centa Park	1.110.000.000	4.987.679.419
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	43.598
Chi phí khác	4.953.641	15.454.545
Cộng	1.114.953.641	5.003.177.562
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nhân công	1.343.332.381	1.165.393.827
Chi phí khấu hao tài sản cố định	713.968.701	713.968.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.608.651.522	6.732.073.706
Chi phí khác bằng tiền	766.161.300	177.211.306
Cộng	9.432.113.904	8.788.647.542
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	402.328.433	397.527.841
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	438.175.358	433.221.717
- Các khoản điều chỉnh tăng (các chi phí không hóa đơn chứng từ, không hợp lý hợp lệ)	438.175.358	433.221.717
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	840.503.791	830.749.558
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	168.100.758	166.149.912
5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	168.100.758	166.149.912