

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

- Phải thu Công ty CP giống gia cầm Miền Nam (b)	14,000,000,000		14,000,000,000	
- Ký quỹ ngắn hạn	463,740,000	(20,000,000)	463,740,000	(20,000,000)
- Các khoản tạm ứng	970,351,336	(273,627,621)	837,611,336	(273,627,621)
- Phải thu khác	1,693,331,951	(16,519,500)	126,105,047	(16,519,500)
Cộng	793,892,102,387	(3,845,526,332)	791,022,329,004	(8,845,526,332)

'(a) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-3/HĐHT/SEA-NTC/2018 ngày 19 tháng 01 năm 2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt với số tiền là 305.520.000.000 VNĐ để Công ty cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Nam Tiến 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, Phường 11, q. Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng đến ngày 19 tháng 01 năm 2020 và gia hạn hợp đồng đến 31/12/2021.

'(b) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-2/HĐHT/SEA-SAICOM/2018 ngày 04 tháng 04 năm 2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt với số tiền là 225.837.800.000 VNĐ để Công ty cổ phần Xây Dựng Bru 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, Phường 11, quận Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng đến ngày 04 tháng 04 năm 2020 và gia hạn hợp đồng đến 31/12/2021.

'(c) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-1/HĐHT/SEA-TMX/2018 ngày 03 tháng 04 năm 2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt với số tiền là 199.912.200.000 VNĐ 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, Phường 11, quận Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng đến ngày 03 tháng 04 năm 2018 và gia hạn hợp đồng đến 31/12/2021.

(d) Khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001-12.2014/HĐHTKD-SPS ngày 01 tháng 12 năm 2014, Công ty góp vốn với số tiền 500.000.000 VNĐ cho Ông Phạm Nguyễn Khôi để kinh doanh Xuất nhập khẩu, đầu tư sinh lời từ khoản đầu tư của Công ty.

(g) Khoản tiền ứng trước theo hợp đồng hứa mua, hứa bán số 001-2016/HĐH-TĐT/SEA-GGC về việc nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng 20.000.000.000 VNĐ

b) Dài hạn

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu khác	476,108,238	(476,108,238)	476,108,238	(476,108,238)
Cộng	476,108,238	(476,108,238)	476,108,238	(476,108,238)

8. Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/09/2021	01/01/2021
- Công ty TNHH SX và TM XNK Tân Đình Phong	(*) 2,288,788,920	2,288,788,920
Cộng	2,288,788,920	2,288,788,920
- Dự phòng phải thu khó đòi	(2,288,788,920)	(2,288,788,920)
Giá trị thuần	-	-

(*) Bao gồm giá trị của 74,25 tấn hạt nhựa HDPE là 2.288.788.920 đồng, gửi tại kho Tân Đình Phong bị niêm phong bởi các chủ nợ của công ty này (công ty này đã bỏ trốn). Công ty đang tiến hành các thủ tục khởi kiện liên quan đến vụ việc này và các khoản nợ phải thu quá hạn chưa thanh toán. Công ty đã trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

9. Nợ xấu

30/09/2021

01/01/2021

a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
- 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	-	12,876,898,711	-
- Tài sản thiếu chờ xử lý	2,288,788,920		2,288,788,920	
- Tạm ứng	203,627,621	-	203,627,621	-
- Cầm cố thế chấp ký quỹ ngắn hạn	20,000,000	-	20,000,000	-
	25,638,837,661	-	25,638,837,661	-

b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi

	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng	42,922,453,362		42,922,453,362	
- Trả trước người bán	39,209,969,927	-	39,209,969,927	-
- Phải thu khác	476,108,238	-	476,108,238	-
	82,608,531,527	-	82,608,531,527	-

10. Tài sản cố định hữu hình

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	1,794,851,696	12,462,121,182	104,986,750	14,361,959,628
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	1,120,473	1,069,832,580	-	1,070,953,053
Giảm do thanh lý	-	-	-	-
Số cuối năm	1,794,478,104	7,382,248,571	104,986,750	9,281,713,425
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1,494,065	6,149,705,191	-	6,151,199,256
Tại ngày cuối năm	373,592	5,079,872,611	-	5,080,246,203

11. Tài sản cố định vô hình (phần mềm kế toán)

	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	-	-	-	-

12. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2021	01/01/2021
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	(*) 28,306,025,561	28,306,025,561
Cộng	28,306,025,561	28,306,025,561

(*) 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 09 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	9,272,594,017	(3,074,645,983)	12,347,240,000	8,373,737,017	(3,973,502,983)

Bao gồm:	Số lượng	Đơn giá mua	Trị giá đầu tư	Giá trị dự phòng
Công ty niêm yết				
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	65,610	67,770	4,446,420,000	(2,438,754,000)
Công ty chưa niêm yết				
(*) - 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)
Cộng			12,347,240,000	(3,074,645,983)

14. Tài sản dài hạn khác	30/09/2021	01/01/2021
Chi phí khác	18,969,475,318	19,060,363,465
Cộng	18,969,475,318	19,060,363,465

15. Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2021	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	980,700,575	1,280,700,575
Cộng	9,382,476,732	31,834,604,150

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	30/09/2021	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	216,973,314	40,547,314
Cộng	23,923,131,706	26,522,554,706

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	47,584,083	54,636,362	4,773,592
- Thuế TNDN				-
- Thuế TNCN	377,548,380	105,000,000	116,339,500	366,208,880
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1,044,656,342	759,758,461	593,147,962	1,211,266,841
- Thuế khác		5,000,000	(5,000,000)	-
- Các khoản phạt và chậm nộp thuế				-
Cộng	1,434,030,593	917,342,544	759,123,824	1,582,249,313

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

	30/09/2021	01/01/2021		
18. Chi phí phải trả ngắn hạn				
- 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	3,240,000,000			
- Công ty CP Giống Gia Cầm Miền Nam	4,569,999,999	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		
Cộng	10,630,043,864	6,091,116,213		
19. Vay và nợ thuê tài chính				
a) Vay ngắn hạn	Số đầu năm	Tăng	Giảm	30/09/2021
- VP Bank	2,097,433,294		2,097,433,294	-
Cộng	2,097,433,294	-	2,097,433,294	-
b) Vay dài hạn				
Quỹ hỗ trợ phát triển - CN Hà Nội	125,301,475	-	45,000,000	80,301,475
<p>(**) 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.</p>				
20. Phải trả ngắn hạn khác				
	30/09/2021	01/01/2021		
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT và BHTN	220,596,439	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	47,175,125,146	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	1,475,422,033	2,854,723,965		
Cộng	592,698,138,699	566,565,453,709		

(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 tơ 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 tơ tầm Việt Nam góp 14.000.000.000 đ, lãi hợp tác kinh doanh là 2.389.333.333 đ