

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người bán	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>8.377.476.732</b>	<b>8.377.476.732</b>	<b>31.834.604.150</b>	<b>31.834.604.150</b>
Nhà cung cấp trong nước	8.377.476.732	8.377.476.732	31.834.604.150	31.834.604.150
<i>Công ty CP Dịch Vụ Quản Lý tài Sản 304 Commodities International, Inc</i>	<i>120.493.582</i>	<i>120.493.582</i>	<i>24.997.621.000</i>	<i>24.997.621.000</i>
<i>Cty TNHH MTV Quản Lý Kinh Doanh Nhà TP.HCM</i>	<i>4.752.000.000</i>	<i>4.752.000.000</i>	<i>3.632.000.000</i>	<i>3.632.000.000</i>
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>2.019.735.771</i>	<i>2.019.735.771</i>	<i>1.719.735.771</i>	<i>1.719.735.771</i>
<b>Cộng</b>	<b>8.377.476.732</b>	<b>8.377.476.732</b>	<b>31.834.604.150</b>	<b>31.834.604.150</b>
<b>15. Người mua trả tiền trước</b>			<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>Ngắn hạn</b>			<b>23.716.705.706</b>	<b>26.522.554.706</b>
<i>Khách hàng trả trước tiền mua căn hộ Centa Park (*)</i>			<i>21.700.838.106</i>	<i>24.876.687.106</i>
<i>Công ty CP Địa Ốc Thủ Thiêm</i>			<i>2.015.867.600</i>	<i>1.615.867.600</i>
<i>Khách hàng khác</i>			<i>-</i>	<i>30.000.000</i>
<b>Cộng</b>			<b>23.716.705.706</b>	<b>26.522.554.706</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, tuy nhiên một số khách hàng vẫn chưa đến nhận lại tiền đặt cọc.</i>				
<b>16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
<b>a. Phải nộp</b>	<b>01/01/2021</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>31/12/2021</b>
Thuế giá trị gia tăng	11.825.871	2.089.292.662	2.088.459.970	12.658.563
Thuế thu nhập cá nhân	377.548.380	357.000.000	116.339.500	618.208.880
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.044.656.342	877.828.108	963.605.665	958.878.785
<b>Cộng</b>	<b>1.434.030.593</b>	<b>3.324.120.770</b>	<b>3.168.405.135</b>	<b>1.589.746.228</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	881.788.203	151.825.142	50.000.000	779.963.061
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.000.000	2.000.000	1.000.000
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.000.000	4.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>882.788.203</b>	<b>156.825.142</b>	<b>55.000.000</b>	<b>780.963.061</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2021	01/01/2021
<b>17. Chi phí phải trả</b>		
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.249.134.773</b>	<b>6.091.116.213</b>
Các khoản trích trước khác	8.249.134.773	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	5.429.090.908	3.271.072.348
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	15.000.000	15.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.249.134.773</b>	<b>6.091.116.213</b>
<b>18. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện khác	112.272.727	-
<b>Cộng</b>	<b>112.272.727</b>	<b>-</b>
<b>19. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>589.911.884.288</b>	<b>566.565.453.709</b>
KPCĐ, BHXH, BHYT và BHTN	157.431.247	159.741.247
Các khoản phải trả, phải nộp khác	589.754.453.041	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	51.071.763.541	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	1.563.518.537	2.003.518.537
Phải trả tiền mượn - Bà Vũ Mỹ Hạnh	11.889.333.333	3.000.000.000
Cổ tức phải trả	1.611.024.564	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	5.953.371.191	6.674.374.492
<b>Cộng</b>	<b>589.911.884.288</b>	<b>566.565.453.709</b>
<b>b. Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>16.003.336.835</b>	<b>16.003.336.835</b>

(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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>65.301.475</b>	<b>65.301.475</b>	<b>1.356.501.007</b>	<b>1.356.501.007</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	1.231.199.532	1.231.199.532
NH Phát Triển Việt Nam, SGD I, CN Phú Viên (10)	65.301.475	65.301.475	125.301.475	125.301.475
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>866.233.762</b>	<b>866.233.762</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	866.233.762	866.233.762
<b>Cộng</b>	<b>65.301.475</b>	<b>65.301.475</b>	<b>2.222.734.769</b>	<b>2.222.734.769</b>

(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 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.

**21. 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 trước	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 cuối năm trước	396.000.000.000	931.464.240	54.774.903.614	451.706.367.854
Số dư đầu năm nay	396.000.000.000	931.464.240	54.774.903.614	451.706.367.854
Lợi nhuận			66.196.729	66.196.729
Số dư cuối năm nay	396.000.000.000	931.464.240	54.841.100.343	451.772.564.583

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Cổ đông	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2021	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
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>396.000.000.000</b>	<b>396.000.000.000</b>