

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

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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 39)

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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, Ban Tổng 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.

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**

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

Năm 2021

Năm 2020

(2.157.433.294)

(1.304.200.012)

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 thuê 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 thuê đất theo luật định từ năm 2010 đến năm 2021 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 thuê đất mà công ty phải trả. Công ty cam kết sẽ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp tiền thuê 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.

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

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	-	2.264.298.438
		Mượn tiền	-	(13.656.489.635)
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thủ Thiêm	Thành viên quản lý là cổ đông lớn	Bán hàng	(400.000.000)	(2.015.867.600)
Ông Nguyễn Nhân Kiệt	Cổ đông lớn	Mượn tiền	-	(2.346.847.200)

Phát sinh trong năm 2021**Hội đồng quản trị và Ban Giám Đốc**

Ông Lại Tấn Cang	Lương và thưởng	168.500.000
Bà Đỗ Thị Hồng	Lương và thưởng	374.852.308

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 2021 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 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 29 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Thị Mai Thu**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC****PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC****Đỗ Thị Hồng**

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

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2021			01/01/2021		
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	65.610	4.446.420.000	(2.379.705.000)	2.066.715.000	65.610	4.446.420.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Vàng Bạc Đá Quý Phương Nam	10.000	400.000.000	(379.192.650)	20.807.350	10.000	400.000.000
Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Năm Căn	82	820.000	-	820.000	82	820.000
Công ty Cổ Phần Phương Mai Bay (đổi tên từ Công ty TNHH MTV Thanh Niên Bình Định)(*)	-	-	-	-	-	7.500.000.000
Cộng	75.692	4.847.240.000	(2.758.897.650)	2.088.342.350	75.692	12.347.240.000
						(3.973.502.983)
						8.373.737.017

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính.