

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

9. Nợ xấu

31/03/2022

01/01/2022

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	9,835,522,409		9,835,522,409	
- 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	-
	25,568,837,661	-	25,568,837,661	-

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	1,794,851,603	7,738,859,429	104,986,750	9,638,697,782
Tăng trong năm		358,106,056	-	358,106,056
Giảm do thanh lý	-	-	-	-
Số cuối năm	1,794,851,603	8,096,965,485	104,986,750	9,996,803,838
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	93	4,723,261,753	-	4,723,261,846
Tại ngày cuối năm	93	4,365,155,697	-	4,365,155,790

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

	01/01/2022	Tăng	Giảm	31/03/2022
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

	31/03/2022	01/01/2022
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 31 tháng 03 năm 2022

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	4,847,240,000	2,088,342,350	(2,758,897,650)	4,847,240,000	2,088,342,350	(2,758,897,650)
Bao gồm:						
Công ty niêm yết						
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín			65,610	67,770	4,446,420,000	(2,379,705,000)
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)
Cộng					4,847,240,000	(2,758,897,650)

14. Tài sản dài hạn khác

	31/03/2022	01/01/2022
Chi phí khác	18,908,883,220	18,939,179,269
Cộng	18,908,883,220	18,939,179,269

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2022	01/01/2022
- Công ty TNHH Ánh Dương Construction	439,035,196	439,035,196
- Công ty TNHH MTV QL KD Nhà TP.HCM	4,752,000,000	4,752,000,000
- Commodities International Inc	1,485,247,379	1,485,247,379
- Công ty CP Dịch Vụ Quản Lý tài sản 304	120,493,582	120,493,582
- Các nhà cung cấp khác	1,580,700,575	1,580,700,575
Cộng	8,377,476,732	8,377,476,732

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2022	01/01/2022
- Người mua đặt cọc mua căn hộ Centa Park	19,702,160,792	21,690,290,792
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	2,215,867,600	2,015,867,600
- Các khách hàng khác	207,973,314	10,547,314
Cộng	22,126,001,706	23,716,705,706

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Phải nộp	-	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	-
- Thuế GTGT	12,658,563	18,679,023	12,941,416	18,396,170
- Thuế TNDN				-
- Thuế TNCN	367,208,880	96,000,000	42,000,000	421,208,880
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1,209,878,785	62,986,241		1,272,865,026
- Thuế khác		5,000,000	(5,000,000)	-
- Các khoản phạt và chậm nộp thuế				-
Cộng	1,589,746,228	182,665,264	49,941,416	1,712,470,076

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

18. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/03/2022	01/01/2022
- 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	1,939,090,909	
- Công ty CP Giống Gia Cầm Miền Nam	2,981,818,180	5,429,090,908
- Lãi vay phải trả	950,484,880	950,484,880
- Chi phí phải trả khác	15,000,000	15,000,000
Cộng	7,740,952,954	8,249,134,773

19. Vay và nợ thuê tài chính**Vay dài hạn**

Quỹ hỗ trợ phát triển -
CN Hà Nội

65,301,475	-	15,000,000	50,301,475
------------	---	------------	------------

(**) 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.

20. Phải trả ngắn hạn khác	31/03/2022	01/01/2022
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT và BHTN	156,558,860	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	2,877,618,763	3,228,618,763
- Cổ tức còn phải trả	1,918,980,093	1,918,980,093
- Phải trả các khoản tiền mượn	83,142,807,709	78,181,105,046
+ Công ty CP Thủ Thiêm Land	13,656,489,635	13,656,489,635
+ Công ty CP Thanh Niên	56,033,466,204	51,071,763,541
+ Các đối tượng khác	13,452,851,870	13,452,851,870
- 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
- Phải trả liên quan đến việc nhận giữ chỗ mua căn hộ	2,846,847,200	2,846,847,200
- Các khoản phải trả khác	608,857,195	2,713,006,649
Cộng	592,415,255,110	589,911,884,288

(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.

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

	01/01/2021	Tăng	Giảm	31/12/2021
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	54,774,903,614	66,196,822		54,841,100,436
Cộng	451,706,367,854	66,196,822	-	451,772,564,676

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

	01/01/2022	Tăng	Giảm	31/03/2022
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	54,841,100,436	21,105,932	-	54,862,206,368
Lợi ích cổ đông đồng kiểm soát				-
Cộng	451,772,564,676	21,105,932	-	451,793,670,608

Vốn góp thực tế đến 31/03/2022

	Số tiền	Tỷ lệ
(*) Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu		
- 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%
Cộng	396,000,000,000	100%

b) Cổ phiếu	31/03/2022	01/01/2022
- 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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
- Doanh thu từ cung cấp dịch vụ (cho thuê kho, văn phòng,...)	2,766,396,248	3,950,678,124
Cộng	2,766,396,248	3,950,678,124
2. Giá vốn hàng bán	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
- Giá vốn dịch vụ	2,044,423,988	2,088,023,963
Cộng	2,044,423,988	2,088,023,963
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3,000,000,000	753,888,889
- Lãi tiền gửi, chênh lệch tỷ giá	91,318	214,316
Cộng	3,000,091,318	754,103,205
4. Chi phí tài chính	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
- Chi phí lãi vay		46,299,343
- Chi phí (hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(298,525,500)
Cộng	-	(252,226,157)