

**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

**Thuyết minh các khoản hợp tác đầu tư kinh doanh**

(3) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-3/HDHT/SEA-NTC/2018 ngày 19/01/2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt, để công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Nam Tiến với tư cách cổ đông sáng lập của Công ty CP PPT Land, thực hiện dự án Khu Chung cư và Thương mại dịch vụ cao tầng tại số 04 đường Phạm Phú Thứ, P.11, Q.Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng kể từ ngày 19/01/2018 đến ngày 19/01/2020, và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng. Công ty được phân chia kết quả đầu tư với tỷ lệ 30% lợi nhuận của dự án khi dự án hoàn thành theo phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-3/PLHDHT/SEA-NTC/2018 ngày 01/10/2018 sửa đổi. Hiện tại, PPT Land đang làm việc với các cơ quan về thủ tục hoàn đổi đất, giao đất, cho thuê đất và các thủ tục pháp lý khác, để sớm triển khai dự án phù hợp với quy hoạch và nâng cao mỹ quan đô thị của địa phương.

(4) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-2/HDHT/SEA-SAICOM/2018 ngày 04/04/2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt, để Công ty Cổ phần Xây Dựng Bưu 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, P.11, Q.Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng kể từ ngày 04/04/2018 đến ngày 04/04/2020 và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng. Công ty được phân chia kết quả đầu tư với tỷ lệ 23% lợi nhuận của dự án khi dự án hoàn thành theo phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-2/PLHDHT/SEA-SAICOM/2018 ngày 01/10/2018 sửa đổi. Hiện tại, PPT Land đang làm việc với các cơ quan về thủ tục hoàn đổi đất, giao đất, cho thuê đất và các thủ tục pháp lý khác, để sớm triển khai dự án phù hợp với quy hoạch và nâng cao mỹ quan đô thị của địa phương.

(5) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-1/HDHT/SEA-TMX/2018 ngày 03/04/2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt, 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, P.11, Q.Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng kể từ ngày 03/04/2018 đến ngày 03/04/2020 và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng. Công ty được phân chia kết quả đầu tư với tỷ lệ 20% lợi nhuận của dự án khi dự án hoàn thành theo Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-1/PLHDHT/SEA-TMX/2018 ngày 01/10/2018 sửa đổi. Hiện tại, PPT Land đang làm việc với các cơ quan về thủ tục hoàn đổi đất, giao đất, cho thuê đất và các thủ tục pháp lý khác, để sớm triển khai dự án phù hợp với quy hoạch và nâng cao mỹ quan đô thị của địa phương.

(6) Khoản tiền ứng trước theo hợp đồng mua hừa bán số 01-2016/HDH-TGT/SEA-GGC về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 20 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 20.000.000.000 đồng. Đang thực hiện thủ tục pháp lý.

**7. Tài sản thiếu chờ xử lý**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tài sản khác (7)	2.288.788.920	(2.288.788.920)	2.288.788.920	(2.288.788.920)
<b>Cộng</b>	<b>2.288.788.920</b>	<b>(2.288.788.920)</b>	<b>2.288.788.920</b>	<b>(2.288.788.920)</b>

(7) Khoản 74,25 tấn hạt nhựa HDPE gửi tại kho Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Tân Đình Phong bị niêm phong bởi các chủ nợ của công ty này. Trụ sở chính đang tiến hành các thủ tục khởi kiện liên quan đến vụ việc này và các khoản phải thu quá hạn chưa thanh toán. Trụ sở chính đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi cho khoản này.

**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

8. Nợ xấu	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Nợ quá hạn trên 3 năm	108.177.369.189	-	108.177.369.189	-
Nợ quá hạn trên 2 năm	-	-	140.000.000	70.000.000
<b>Cộng</b>	<b>108.177.369.189</b>	<b>-</b>	<b>108.317.369.189</b>	<b>70.000.000</b>

9. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	2.923.228.182	-	4.450.500.909	-
<b>Cộng</b>	<b>2.923.228.182</b>	<b>-</b>	<b>4.450.500.909</b>	<b>-</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có.

10. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (8)	28.306.025.561	-	28.306.025.561	-
Chi phí xây dựng nhà mẫu	9.902.989.755	-	9.902.989.755	-
Chi phí tư vấn	2.272.090.910	-	2.272.090.910	-
Chi phí xây dựng	15.020.257.750	-	15.020.257.750	-
Chi phí khác	1.110.687.146	-	1.110.687.146	-
<b>Cộng</b>	<b>28.306.025.561</b>	<b>-</b>	<b>28.306.025.561</b>	<b>-</b>

(8) Các chi phí liên quan đến dự án khu phức hợp căn hộ và dịch vụ thương mại Centa Park tại số 678 Âu Cơ, Quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh. Dự án đang triển khai nhưng đang vướng mắc, khó khăn về việc giải phóng mặt bằng theo quy hoạch được duyệt.

**11. Tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	1.794.851.696	12.462.121.182	104.986.750	14.361.959.628
Số dư cuối năm	1.794.851.696	12.462.121.182	104.986.750	14.361.959.628
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	1.793.357.631	6.312.415.991	104.986.750	8.210.760.372
Khấu hao trong năm	1.494.065	1.426.443.438	-	1.427.937.503
Số dư cuối năm	1.794.851.696	7.738.859.429	104.986.750	9.638.697.875

**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

**11. Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Tổng cộng
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	1.494.065	6.149.705.191	-	6.151.199.256
Số dư cuối năm	-	4.723.261.753	-	4.723.261.753

- \* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.398.115.519 VND.
- \* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.310.586.810 VND.
- \* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VND.
- \* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
- \* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

**12. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	264.747.900	264.747.900
Số dư cuối năm	264.747.900	264.747.900
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	264.747.900	264.747.900
Số dư cuối năm	264.747.900	264.747.900
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

- \* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.
- \* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 264.747.900 VND.
- \* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
- \* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.
- \* Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

**13. Chi phí trả trước**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	18.939.179.269	19.060.363.465
<i>Chi phí hoa hồng, môi giới, marketing dự án căn hộ Centa Park</i>	14.627.041.597	14.627.041.597
<i>Chi phí nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại số 1534 Võ Văn Kiệt</i>	4.312.137.672	4.433.321.868
<b>Cộng</b>	18.939.179.269	19.060.363.465