

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

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | | |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 396.000.000.000 | 396.000.000.000 |
| <i>Vốn góp đầu năm</i> | 396.000.000.000 | 396.000.000.000 |
| <i>Vốn góp cuối năm</i> | 396.000.000.000 | 396.000.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | - |
| d. Cổ tức | Năm 2021 | Năm 2020 |
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ | | |
| <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thưởng</i> | <i>Chưa công bố</i> | <i>Chưa công bố</i> |
| đ. Cổ phiếu | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | | |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 39.600.000 | 39.600.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 39.600.000 | 39.600.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 39.600.000 | 39.600.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 39.600.000 | 39.600.000 |
| <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i> | <i>10.000</i> | <i>10.000</i> |
| e. Các quỹ của doanh nghiệp | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
| Quỹ đầu tư phát triển | 931.464.240 | 931.464.240 |
| Cộng | 931.464.240 | 931.464.240 |

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

| Ngoại tệ các loại | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | Số lượng | Giá trị (VND) | Số lượng | Giá trị (VND) |
| USD | 53.370,79 | 76.612.625 | 53.370,79 | 77.646.148 |
| Cộng | 53.370,79 | 76.612.625 | 53.370,79 | 77.646.148 |

VI THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| I. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| a. Doanh thu | | |
| Doanh thu cho thuê | 16.141.518.620 | 17.795.603.519 |
| Doanh thu bán hàng hòa | - | 22.636.363.636 |
| Cộng | 16.141.518.620 | 40.431.967.155 |

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

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|------------------------|-----------------------|
| b. Doanh thu đối với các bên liên quan | | |
| Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thủ Thiêm | - | 22.636.363.636 |
| Cộng | - | 22.636.363.636 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu: không phát sinh. | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm 2021 | Năm 2020 |
| Doanh thu thuần bán thành phẩm | 16.141.518.620 | 17.795.603.519 |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa | - | 22.636.363.636 |
| Cộng | 16.141.518.620 | 40.431.967.155 |
| 4. Giá vốn hàng bán | Năm 2021 | Năm 2020 |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán | 10.964.115.542 | 8.636.503.026 |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | - | 22.545.454.545 |
| Cộng | 10.964.115.542 | 31.181.957.571 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | Năm 2021 | Năm 2020 |
| Lãi tiền gửi và tiền cho vay | 4.867.541.115 | 8.474.278.738 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | - | 724.335 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | 26.637 |
| Cộng | 4.867.541.115 | 8.475.029.710 |
| 6. Chi phí tài chính | Năm 2021 | Năm 2020 |
| Lãi tiền vay | 101.714.623 | 307.330.143 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | - | 1.012.722 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (1.214.605.333) | 109.500.983 |
| Cộng | (1.112.890.710) | 417.843.848 |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | Năm 2021 | Năm 2020 |
| Chi phí nhân viên | 2.350.140.266 | 2.396.107.047 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.427.937.503 | 1.549.121.600 |
| Thuế, phí, lệ phí | 395.173.179 | 958.181.908 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (70.000.000) | 2.914.711.222 |
| Chi phí bằng tiền khác | 5.514.306.698 | 4.122.739.834 |
| Cộng | 9.617.557.646 | 11.940.861.611 |

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

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 8. Thu nhập khác | | |
| Các khoản khác | - | 2.458.001.785 |
| Cộng | - | 2.458.001.785 |
| 9. Chi phí khác | | |
| Chi phí thanh lý hợp đồng căn hộ Centa Park | 1.110.000.000 | 6.833.246.202 |
| Thuế bị phạt, bị truy thu | - | 226.077.655 |
| Chi phí khác | 312.255.386 | 473.238.828 |
| Cộng | 1.322.255.386 | 7.532.562.685 |
| 10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố | | |
| Chi phí nhân công | 1.343.332.381 | 2.396.107.047 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.427.937.503 | 1.427.937.404 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 16.446.572.944 | 13.526.895.701 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.363.830.360 | 3.226.424.485 |
| Cộng | 20.581.673.188 | 20.577.364.637 |
| 11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 218.021.871 | 291.772.935 |
| 2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 866.443.428 | 1.378.985.779 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng (các chi phí không hóa đơn chứng từ, không hợp lý hợp lệ) | 866.443.428 | 1.378.985.779 |
| 3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2) | 1.084.465.299 | 1.670.758.714 |
| 4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 216.893.060 | 334.151.743 |
| 5. Giảm 30% thuế TNDN phải nộp theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021 | (65.067.918) | (100.245.523) |
| 6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 151.825.142 | 233.906.220 |
| 12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 66.196.729 | 57.866.715 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm | - | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 66.196.729 | 57.866.715 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 39.600.000 | 39.600.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1,67 | 1,46 |

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

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|-------------|-------------|
| 13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | | |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 66.196.729 | 57.866.715 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 66.196.729 | 57.866.715 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 39.600.000 | 39.600.000 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 39.600.000 | 39.600.000 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | <u>1,67</u> | <u>1,46</u> |

14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

14.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản trên với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau: