

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC  
KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU  
THỦY SẢN SÀI GÒN**



# MỤC LỤC

---- oOo ----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	12 - 39

---

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### 1. Thông tin chung về Công Ty

#### Thành lập:

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301261975, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 12 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 16 tháng 9 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.

**Tên tiếng anh:** Saigon SeaProducts Import - Export Joint Stock Corporation.

**Tên viết tắt:** SEAPRODEX SAI GON JSC.

**Mã chứng khoán:** SSN (UpCom).

**Trụ sở chính:** Số 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần đại chúng lớn.

**Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:** 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.

#### Hoạt động kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:

Mua bán vật tư ngành thủy sản, thủy hải sản; Kinh doanh vận tải hàng hóa đường bộ; Kinh doanh vận tải biển; Công nghiệp khai thác cá và các thủy sản khác; Chế biến cá và thủy sản khác; Mua bán vải sợi, hàng thực phẩm chế biến; Đại lý vận tải biển; Dịch vụ giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu; Mua bán thủy sản, nông sản, thực phẩm, máy móc thiết bị, vật tư, nguyên vật liệu, sản xuất hóa học (trừ hóa chất có tính chất độc hại mạnh), phương tiện vận tải, thức ăn gia súc - thủy sản, vật tư nông nghiệp (trừ thuốc bảo vệ thực vật), thức ăn nuôi trồng thủy sản, bạc nguyên chất (hàm lượng bạc trên 90%) dạng thỏi hoặc bán thành phẩm; Sản xuất, gia công linh kiện thép; Kinh doanh kho, bãi; Kinh doanh dịch vụ nhà ở và văn phòng làm việc (thực hiện đúng Quyết định số 80/2001/QĐ -TTG ngày 24/5/2001 của Thủ tướng Chính Phủ); Mua bán thuốc bảo vệ thực vật; Luyện cán thép (không hoạt động tại trụ sở); Kinh doanh bất động sản; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Trần Duy Bình	Chủ tịch
Bà	Đỗ Thị Hồng	Thành viên
Ông	Tô Ngọc Ngời	Thành viên
Ông	Lin Yi Huang	Thành viên
Ông	Nguyễn Đình Quang	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Trọng Trí	Trưởng ban
Bà	Trần Thị Bích	Thành viên
Ông	Dương Hỷ Phúc	Thành viên

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

### Ban Giám đốc và kế toán trưởng

Ông	Lại Tấn Cang	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/09/2021)
Ông	Lin Yi Huang	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16/09/2021)
Bà	Đỗ Thị Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Trần Thị Mai Thu	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Lại Tấn Cang	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/09/2021)
-----	--------------	--

#### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

#### 5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

#### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

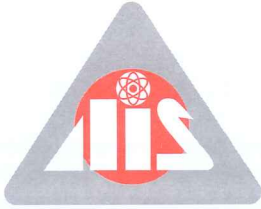
Tp. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2022

Thay mặt Hội đồng Quản Trị



Trần Duy Bình

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP. HCM

Auditing And Informatic Services Company Limited

**Head Office:** 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City

Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines)

Fax: (84.28) 3834 2957

Email: info@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn

Số: B0521298TH/AISC-DN4

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của **Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn** (sau đây được gọi là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2022, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám Đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám Đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám Đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn** tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh VIII.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, về đơn giá tiền thuê đất bổ sung cho mục đích chuyển sử dụng đất sang văn phòng, khu phức hợp 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.

Tp. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2022

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**HUỶNH TIỂU PHỤNG**

Số GCNĐKHNKT: 1269-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**ĐỖ THỊ MAI HOA**

Số GCNĐKHNKT: 3559-2021-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>794.911.460.658</b>	<b>789.549.673.667</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>445.507.482</b>	<b>613.098.152</b>
1. Tiền	111		445.507.482	613.098.152
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>790.129.873.853</b>	<b>782.666.729.192</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	16.308.480.749	11.180.851.658
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	3.814.597.272	3.813.597.272
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	793.286.844.574	791.022.329.004
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6,7	(25.568.837.662)	(25.638.837.662)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	2.288.788.920	2.288.788.920
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.9</b>	<b>2.923.228.182</b>	<b>4.450.500.909</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.923.228.182	4.450.500.909
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.412.851.141</b>	<b>1.819.345.414</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		631.888.080	936.557.211
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	780.963.061	882.788.203
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>289.056.808.933</b>	<b>296.891.325.299</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>235.000.000.000</b>	<b>235.000.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	42.922.453.362	42.922.453.362
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	39.209.969.927	39.209.969.927
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	235.000.000.000	235.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	476.108.238	476.108.238
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.3,4,6	(82.608.531.527)	(82.608.531.527)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.723.261.753</b>	<b>6.151.199.256</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	4.723.261.753	6.151.199.256
- Nguyên giá	222		14.361.959.628	14.361.959.628
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.638.697.875)	(8.210.760.372)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	-
- Nguyên giá	228		264.747.900	264.747.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(264.747.900)	(264.747.900)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>28.306.025.561</b>	<b>28.306.025.561</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		28.306.025.561	28.306.025.561
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>2.088.342.350</b>	<b>8.373.737.017</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.847.240.000	12.347.240.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.758.897.650)	(3.973.502.983)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>18.939.179.269</b>	<b>19.060.363.465</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	18.939.179.269	19.060.363.465
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.083.968.269.591</b>	<b>1.086.440.998.966</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>632.195.705.008</b>	<b>634.734.631.112</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>632.195.705.008</b>	<b>633.868.397.350</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	8.377.476.732	31.834.604.150
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	23.716.705.706	26.522.554.706
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.589.746.228	1.434.030.593
4. Phải trả người lao động	314		173.183.079	64.136.972
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	8.249.134.773	6.091.116.213
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	112.272.727	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	589.911.884.288	566.565.453.709
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	65.301.475	1.356.501.007
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>866.233.762</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	-	866.233.762
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>451.772.564.583</b>	<b>451.706.367.854</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>451.772.564.583</b>	<b>451.706.367.854</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		396.000.000.000	396.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		396.000.000.000	396.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		931.464.240	931.464.240
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54.841.100.343	54.774.903.614
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		54.774.903.614	54.717.036.899
- LNST chưa phân phối năm này	421b		66.196.729	57.866.715
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.083.968.269.591</b>	<b>1.086.440.998.966</b>

Tp. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2022

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Mai Thu



Đỗ Thị Hồng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	16.141.518.620	40.431.967.155
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	16.141.518.620	40.431.967.155
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	10.964.115.542	31.181.957.571
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.177.403.078	9.250.009.584
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	4.867.541.115	8.475.029.710
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	(1.112.890.710)	417.843.848
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		101.714.623	307.330.143
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	9.617.557.646	11.940.861.611
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		1.540.277.257	5.366.333.835
11. Thu nhập khác	31	VI.8	-	2.458.001.785
12. Chi phí khác	32	VI.9	1.322.255.386	7.532.562.685
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.322.255.386)	(5.074.560.900)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		218.021.871	291.772.935
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	151.825.142	233.906.220
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		66.196.729	57.866.715
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	1,67	1,46
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	1,67	1,46

Tp. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2022

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thị Mai Thu



Đỗ Thị Hồng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>218.021.871</b>	<b>291.772.935</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11	1.427.937.503	1.427.937.404
- Các khoản dự phòng	03	VI.6,7	(1.284.605.333)	3.024.212.205
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	288.387
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(4.867.541.115)	(8.474.278.738)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	101.714.623	307.330.143
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(4.404.472.451)</b>	<b>(3.422.737.664)</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		411.524.470	67.973.734.723
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		2.940.106.595	(3.122.167.041)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(1.794.326.678)	(69.919.772.713)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		121.184.196	121.184.196
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.6	(101.714.623)	(307.330.143)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(50.000.000)	(820.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(2.877.698.491)</b>	<b>(9.497.088.642)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	2.067.138.802
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.5	4.867.541.115	8.474.278.738
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>4.867.541.115</b>	<b>10.541.417.540</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.1 (2.157.433.294)	(1.304.200.012)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(2.157.433.294)</b>	<b>(1.304.200.012)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(167.590.670)</b>	<b>(259.871.114)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>613.098.152</b>	<b>873.257.653</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(288.387)
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1 445.507.482</b>	<b>613.098.152</b>

Tp. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2022

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Mai Thu

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

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301261975, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 12 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 16 tháng 9 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần đại chúng lớn.

**Tên tiếng anh:** Saigon SeaProducts Import - Export Joint Stock Corporation.

**Tên viết tắt:** SEAPRODEX SAI GON JSC.

**Mã chứng khoán:** SSN (UpCom).

**Trụ sở chính:** Số 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản.**3. Ngành nghề kinh doanh:**

**Hoạt động kinh doanh chính hiện nay của Công ty:** 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.

**Hoạt động kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:**

Mua bán vật tư ngành thủy sản, thủy hải sản; Kinh doanh vận tải hàng hóa đường bộ; Kinh doanh vận tải biển; Công nghiệp khai thác cá và các thủy sản khác; Chế biến cá và thủy sản khác; Mua bán vải sợi, hàng thực phẩm chế biến; Đại lý vận tải biển; Dịch vụ giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu; Mua bán thủy sản, nông sản, thực phẩm, máy móc thiết bị, vật tư, nguyên vật liệu, sản xuất hóa học ( trừ hóa chất có tính chất độc hại mạnh), phương tiện vận tải, thức ăn gia súc - thủy sản, vật tư nông nghiệp ( trừ thuốc bảo vệ thực vật), thức ăn nuôi trồng thủy sản, bạc nguyên chất (hàm lượng bạc trên 90%) dạng thỏi hoặc bán thành phẩm; Sản xuất, gia công linh kiện thép; Kinh doanh kho, bãi; Kinh doanh dịch vụ nhà ở và văn phòng làm việc (thực hiện đúng Quyết định số 80/2001/QĐ -TTG ngày 24/5/2001 của Thủ tướng Chính Phủ); Mua bán thuốc bảo vệ thực vật; Luyện, cán thép (không hoạt động tại trụ sở); Kinh doanh bất động sản; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** Không có.**6. Tổng số nhân viên đến Ngày 31 tháng 12 năm 2021:** 14 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 12 nhân viên).**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**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. Cấu trúc doanh nghiệp****8.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Thủy sản Phú Viên	Kinh doanh thủy sản	100%	100%	100%

Công ty TNHH MTV Thủy sản Phú Viên thành lập theo mã số doanh nghiệp 0108953110 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 10 năm 2019. Ngành nghề kinh doanh thủy sản. Số vốn điều lệ là 1 tỷ đồng. Đến nay công ty vẫn chưa góp vốn và công ty con vẫn chưa đi vào hoạt động.

**8.2. Công ty có 4 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:**

Đơn vị	Địa chỉ	MST	Người đại diện
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn - Xí Nghiệp Phú Viên	67 Phú Viên, tổ 2, phường Bồ Đề, Quận Long Biên, Tp.Hà Nội.	0301261975-006	Hoàng Thị Nhân
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn - Xí nghiệp Kho Vận	678 Âu Cơ, phường 14, quận Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh	0301261975-007	Đỗ Thị Hồng
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn - Kho lạnh Sea Sài Gòn	Khu Công Nghiệp Sóng Thần 2, Huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương.	0301261975-005	Đỗ Thị Hồng
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn	214 Võ Thị Sáu, phường 7, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.	0301261975-008	Đỗ Thị Hồng

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

**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

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2021: 22.640 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

**Các khoản tương đương tiền** bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.



**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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**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 cố định hữu hình mua sắm*

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>05 - 25 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>06 - 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 năm</i>

**6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

**6.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

**6.2 BCC phân chia lợi nhuận**

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” của Bảng cân đối kế toán.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước gồm chi phí hoa hồng, môi giới, marketing dự án căn hộ Centa Park, chi phí nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại số 1534 Võ Văn Kiệt. Chi phí trả trước này được phân bổ phù hợp với các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí 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

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước (tiếp theo)****Chi phí hoa hồng, môi giới, marketing dự án căn hộ Centa Park**

Các chi phí hoa hồng, môi giới, marketing dự án căn hộ Centa Park sẽ được phân bổ vào chi phí khi dự án hoàn thành.

**Chi phí nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại số 1534 Võ Văn Kiệt**

Chi phí nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại số 1534 Võ Văn Kiệt được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 41 năm.

**8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm các chi phí hoa hồng, lương và chi phí khác đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**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

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**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. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa dịch vụ bán trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí đi vay vốn và chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành là 20% trên tổng thu nhập chịu thuế.

Công ty đã được thanh tra quyết toán kiểm tra thuế đến năm 2017.

**17. Công cụ tài chính:****Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

**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

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**16. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**17. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021	01/01/2021
<b>Tiền</b>	<b>445.507.482</b>	<b>613.098.152</b>
Tiền mặt	128.711.232	90.191.456
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	316.796.250	522.906.696
+ VND	240.183.625	445.260.548
+ USD	\$ 3.370,79 76.612.625	77.646.148
<b>Cộng</b>	<b>445.507.482</b>	<b>613.098.152</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 38)**

**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. Phải thu của khách hàng	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>16.308.480.749</b>	<b>(9.160.522.410)</b>	<b>11.180.851.658</b>	<b>(9.160.522.410)</b>
Khách hàng trong nước	16.308.480.749	(9.160.522.410)	11.180.851.658	(9.160.522.410)
<i>Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Mộc Đức</i>	5.095.422.443	(5.095.422.443)	5.095.422.443	(5.095.422.443)
<i>Công ty TNHH MTV Đông Á Sài Gòn</i>	957.600.000	(957.600.000)	957.600.000	(957.600.000)
<i>Công ty Cổ phần PPT Land</i>	990.000.000	(990.000.000)	990.000.000	(990.000.000)
<i>Công ty TNHH TM Bách Tùng</i>	2.046.964.389	(2.046.964.389)	2.046.964.389	(2.046.964.389)
<i>Công ty Cổ phần Vina Đại Phước</i>	3.516.720.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Olympus Capital Real Estate Management</i>	3.450.909.091	-	1.800.000.000	-
<i>Các khách hàng khác</i>	250.864.826	(70.535.578)	290.864.826	(70.535.578)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>42.922.453.362</b>	<b>(42.922.453.362)</b>	<b>42.922.453.362</b>	<b>(42.922.453.362)</b>
Khách hàng trong nước	42.922.453.362	(42.922.453.362)	42.922.453.362	(42.922.453.362)
<i>Công ty TNHH SX và TM XNK Tân Đình Phong</i>	33.279.923.622	(33.279.923.622)	33.279.923.622	(33.279.923.622)
<i>Al Gasr International For Import And Export</i>	8.335.814.068	(8.335.814.068)	8.335.814.068	(8.335.814.068)
<i>Khách hàng khác</i>	1.306.715.672	(1.306.715.672)	1.306.715.672	(1.306.715.672)
<b>Cộng</b>	<b>59.230.934.111</b>	<b>(52.082.975.772)</b>	<b>54.103.305.020</b>	<b>(52.082.975.772)</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2021</b>		<b>01/01/2021</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>3.814.597.272</b>	<b>(344.000.000)</b>	<b>3.813.597.272</b>	<b>(344.000.000)</b>
Nhà cung cấp trong nước	3.814.597.272	(344.000.000)	3.813.597.272	(344.000.000)
<i>Công ty TNHH TMDV ĐT XD Quang Trung Sài Gòn</i>	3.364.597.272	-	3.264.597.272	-
<i>Nhà cung cấp khác</i>	450.000.000	(344.000.000)	549.000.000	(344.000.000)

**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

**4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>39.209.969.927</b>	<b>(39.209.969.927)</b>	<b>39.209.969.927</b>	<b>(39.209.969.927)</b>
Nhà cung cấp trong nước	39.209.969.927	(39.209.969.927)	39.209.969.927	(39.209.969.927)
<i>Công Ty TNHH Hoàng Đạo</i>	30.271.975.287	(30.271.975.287)	30.271.975.287	(30.271.975.287)
<i>Cơ Sở Kinh Doanh Lê Thị Lệ Chiêu</i>	4.690.491.475	(4.690.491.475)	4.690.491.475	(4.690.491.475)
<i>Cty TNHH TMDV Bắc Việt Chung</i>	2.790.428.508	(2.790.428.508)	2.790.428.508	(2.790.428.508)
Nhà cung cấp khác	1.457.074.657	(1.457.074.657)	1.457.074.657	(1.457.074.657)
<b>Cộng</b>	<b>43.024.567.199</b>	<b>(39.553.969.927)</b>	<b>43.023.567.199</b>	<b>(39.553.969.927)</b>

**5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Dài hạn</b>	<b>235.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>235.000.000.000</b>	<b>-</b>
<i>Công ty CP ĐT XD Bưu Chính Viễn Thông (1)</i>	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
<i>Công ty CP Vật Tư XNK Tân Bình (2)</i>	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>235.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>235.000.000.000</b>	<b>-</b>

(1) Khoản tiền cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bưu Chính Viễn Thông vay theo Hợp đồng số 02/HĐV/SEA-SAICOM/2020 ngày 01/01/2020 đáo hạn 31/12/2022, lãi suất cho vay được điều chỉnh theo phụ lục hợp đồng 02/PLHĐ/2021 là 1,3%/năm tính từ 01/01/2021. Công ty đã thu lãi đầy đủ.

(2) Khoản tiền cho Công ty Cổ phần Vật tư Xuất Nhập Khẩu Tân Bình vay theo Hợp đồng số 01/HĐV/SEA-TMX/2020 ngày 01/01/2020 đáo hạn đến 31/12/2022, lãi suất cho vay được điều chỉnh theo phụ lục hợp đồng 01/PLHĐ/2021 là 0%/năm tính từ 01/01/2021.

**6. Phải thu khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>793.286.844.574</b>	<b>(13.775.526.332)</b>	<b>791.022.329.004</b>	<b>(13.845.526.332)</b>
Ký cược, ký quỹ	463.740.000	(20.000.000)	463.740.000	(20.000.000)
Tạm ứng	527.011.336	(203.627.621)	837.611.336	(273.627.621)
Bảo hiểm xã hội	7.388.808	-	-	-



**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

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	792.288.704.430	(13.551.898.711)	789.720.977.668	(13.551.898.711)
<i>Hợp tác đầu tư Công ty CP XD &amp; KD Địa ốc Nam Tiến (3)</i>	313.878.307.780	-	313.878.307.780	-
<i>Hợp tác đầu tư Công ty CP ĐT XD Bưu Chính Viễn Thông (4)</i>	237.553.890.357	-	232.687.223.691	-
<i>Hợp tác đầu tư Cty CP Vật Tư XNK Tân Bình (5)</i>	204.255.477.207	-	204.255.477.207	-
<i>Công ty CP Giống Gia Cầm Miền Nam (6)</i>	14.000.000.000	-	14.000.000.000	-
<i>Hợp tác Ông Phạm Nguyên Khôi</i>	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
<i>Công ty CP Thủ Thiêm Land</i>	2.264.298.438	-	2.449.190.174	-
<i>Công ty CP TM-DL Sài Gòn</i>	10.000.000.000	(10.000.000.000)	10.000.000.000	(10.000.000.000)
<i>Ông Nguyễn Văn Liêm</i>	5.847.168.194	-	8.789.294.558	-
<i>Công ty CP CN TODA</i>	3.035.379.211	(3.035.379.211)	3.035.379.211	(3.035.379.211)
<i>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i>	954.183.243	(16.519.500)	126.105.047	(16.519.500)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>476.108.238</b>	<b>(476.108.238)</b>	<b>476.108.238</b>	<b>(476.108.238)</b>
<i>Cty TNHH Thép Việt Thành</i>	385.321.038	(385.321.038)	385.321.038	(385.321.038)
<i>Cty Cổ Phần Đầu Tư &amp; Phát Triển Hà Gia</i>	60.000.000	(60.000.000)	60.000.000	(60.000.000)
<i>Khách hàng khác</i>	30.787.200	(30.787.200)	30.787.200	(30.787.200)
<b>Cộng</b>	<b>793.762.952.812</b>	<b>(14.251.634.570)</b>	<b>791.498.437.242</b>	<b>(14.321.634.570)</b>
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
<i>Hợp tác đầu tư Công ty CP XD &amp; KD Địa ốc Nam Tiến (3)</i>	313.878.307.780	-	313.878.307.780	-
<i>Công ty CP Thủ Thiêm Land</i>	2.264.298.438	-	2.449.190.174	-
<b>Cộng</b>	<b>316.142.606.218</b>	<b>-</b>	<b>316.327.497.954</b>	<b>-</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

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

(3) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-3/HĐHT/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/PLHĐHT/SEA-NTC/2018 ngày 01/10/2018 sửa đổi. Hiện tại, PPT Land đang làm việc với các cơ quan về thủ tục hoán 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/HĐHT/SEA-SAICOM/2018 ngày 04/04/2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt, để Công ty Cổ phần Xây Dựng Bru 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/PLHĐHT/SEA-SAICOM/2018 ngày 01/10/2018 sửa đổi. Hiện tại, PPT Land đang làm việc với các cơ quan về thủ tục hoán 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/HĐHT/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/PLHĐHT/SEA-TMX/2018 ngày 01/10/2018 sửa đổi. Hiện tại, PPT Land đang làm việc với các cơ quan về thủ tục hoán 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 hứa mua hứa bán số 01-2016/HĐH-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
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (8)</b>	<b>28.306.025.561</b>	<b>-</b>	<b>28.306.025.561</b>	<b>-</b>
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			Tổng cộng
		Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý		
<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	-	<b>6.151.199.256</b>
Số dư cuối năm	-	4.723.261.753	-	<b>4.723.261.753</b>

\* 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	<b>264.747.900</b>
Số dư cuối năm	264.747.900	<b>264.747.900</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	264.747.900	<b>264.747.900</b>
Số dư cuối năm	264.747.900	<b>264.747.900</b>
<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>	<b>18.939.179.269</b>	<b>19.060.363.465</b>
<i>Chi phí hoa hồng, môi giới, marketing dự án căn hộ Centa Park</i>	<i>14.627.041.597</i>	<i>14.627.041.597</i>
<i>Chi phí nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại số 1534 Võ Văn Kiệt</i>	<i>4.312.137.672</i>	<i>4.433.321.868</i>
<b>Cộng</b>	<b>18.939.179.269</b>	<b>19.060.363.465</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

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>	120.493.582	120.493.582	24.997.621.000	24.997.621.000
<i>Cty TNHH MTV Quản Lý Kinh Doanh Nhà TP.HCM</i>	4.752.000.000	4.752.000.000	3.632.000.000	3.632.000.000
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	2.019.735.771	2.019.735.771	1.719.735.771	1.719.735.771
<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>			21.700.838.106	24.876.687.106
<i>Công ty CP Địa Ốc Thủ Thiêm</i>			2.015.867.600	1.615.867.600
<i>Khách hàng khác</i>			-	30.000.000
<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 Khái 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>

**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

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2021	Năm 2020
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 thường</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
<b>Cộng</b>	<b>931.464.240</b>	<b>931.464.240</b>

**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	\$3.370,79	76.612.625	\$3.370,79	77.646.148
<b>Cộng</b>	<b>\$3.370,79</b>	<b>76.612.625</b>	<b>\$3.370,79</b>	<b>77.646.148</b>

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2021	Năm 2020
<b>a. Doanh thu</b>		
Doanh thu cho thuê	16.141.518.620	17.795.603.519
Doanh thu bán hàng hóa	-	22.636.363.636
<b>Cộng</b>	<b>16.141.518.620</b>	<b>40.431.967.155</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

	Năm 2021	Năm 2020
<b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thủ Thiêm	-	22.636.363.636
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>22.636.363.636</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu: không phát sinh.</b>		
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Doanh thu thuần bán thành phẩm	16.141.518.620	17.795.603.519
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	22.636.363.636
<b>Cộng</b>	<b>16.141.518.620</b>	<b>40.431.967.155</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>10.964.115.542</b>	<b>31.181.957.571</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>4.867.541.115</b>	<b>8.475.029.710</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>(1.112.890.710)</b>	<b>417.843.848</b>
<b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>9.617.557.646</b>	<b>11.940.861.611</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

	Năm 2021	Năm 2020
<b>8. Thu nhập khác</b>		
Các khoản khác	-	2.458.001.785
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.458.001.785</b>
<b>9. Chi phí khác</b>		
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	212.255.386	473.238.828
<b>Cộng</b>	<b>1.322.255.386</b>	<b>7.532.562.685</b>
<b>10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>20.581.673.188</b>	<b>20.577.364.637</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>218.021.871</b>	<b>291.772.935</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>866.443.428</b>	<b>1.378.985.779</b>
- 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
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>1.084.465.299</b>	<b>1.670.758.714</b>
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)
<b>6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>151.825.142</b>	<b>233.906.220</b>
<b>12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
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
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1,67</b>	<b>1,46</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

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

**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:

**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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Năm nay</b>		
VND	+100	2.353.802.060
VND	-100	(2.353.802.060)
<b>Năm trước</b>		
VND	+200	4.667.807.268
VND	-200	(4.667.807.268)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

**14.2 Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

**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

Phải thu khách hàng	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
Dưới 90 ngày	7.147.958.339	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	52.082.975.772
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>7.147.958.339</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.082.975.772</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(52.082.975.772)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>7.147.958.339</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>				
Dưới 90 ngày	2.020.329.248	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	52.082.975.772
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>2.020.329.248</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.082.975.772</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(52.082.975.772)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>2.020.329.248</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**14.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	65.301.475	-	-	65.301.475
Phải trả người bán	8.377.476.732	-	-	8.377.476.732
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	598.003.587.814	-	-	598.003.587.814
<b>Cộng</b>	<b>606.446.366.021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>606.446.366.021</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.356.501.007	866.233.762	-	2.222.734.769
Phải trả người bán	31.834.604.150	-	-	31.834.604.150
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	572.496.828.675	-	-	572.496.828.675
<b>Cộng</b>	<b>605.687.933.832</b>	<b>866.233.762</b>	<b>-</b>	<b>606.554.167.594</b>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**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)

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

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Mai Thu



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	Dự phòng	Giá trị hợp lý
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	(3.337.611.000)	1.108.809.000
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	(379.192.650)	20.807.350
Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Năm Căn	82	820.000	-	820.000	82	820.000	-	820.000
Công ty Cổ Phần Phương Mai Bay (đổi tên từ Công ty TNHH MTV Thanh Niên Bình Định)(*)	-	-	-	-	-	7.500.000.000	(256.699.333)	7.243.300.667
<b>Cộng</b>	<b>75.692</b>	<b>4.847.240.000</b>	<b>(2.758.897.650)</b>	<b>2.088.342.350</b>	<b>75.692</b>	<b>12.347.240.000</b>	<b>(3.973.502.983)</b>	<b>8.373.737.017</b>

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.



**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

**VII.15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
- Phải thu khách hàng	59.230.934.111	(52.082.975.772)	54.103.305.020	(52.082.975.772)
- Phải thu về cho vay	235.000.000.000	-	235.000.000.000	-
- Phải thu khác	793.228.552.668	(14.048.006.949)	790.660.825.906	(14.048.006.949)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	445.507.482	-	613.098.152	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.087.904.994.261</b>	<b>(66.130.982.721)</b>	<b>1.080.377.229.078</b>	<b>(66.130.982.721)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
- Vay và nợ	65.301.475	-	2.222.734.769	-
- Phải trả người bán	8.377.476.732	-	31.834.604.150	-
- Phải trả khác	598.003.587.814	-	572.496.828.675	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>606.446.366.021</b>	<b>-</b>	<b>606.554.167.594</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CP XUẤT NHẬP KHẨU  
THỦY SẢN SÀI GÒN**

Số: 92/CV/SeaSG/2022  
V/v: Giải trình chênh lệch LNST

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA  
VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

TPHCM, ngày 29 tháng 03 năm 2022

**Kính gửi:** - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tổ chức niêm yết: Công ty CP XNK Thủy sản Sài Gòn (Seaprodex Sài Gòn)
2. Mã chứng khoán: SSN
3. Điện thoại: 028 3 7309 9999
4. Sàn giao dịch: Upcom

Căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty CP XNK Thủy sản Sài Gòn.

Công ty CP XNK Thủy sản Sài Gòn xin được giải trình về việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2021 đã được kiểm toán so với năm 2020 đã được kiểm toán trên báo cáo tài chính như sau:

Chỉ tiêu tài chính	Kết quả SXKD	
	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận sau thuế	66.196.729	57.866.715

Lợi nhuận sau thuế của Công ty CP XNK Thủy sản Sài Gòn năm 2021 đã được kiểm toán tăng 8,33 triệu tương đương 14,40% so với năm 2020 đã được kiểm toán. Nguyên nhân chủ yếu là giảm chi phí thuế TNDN hiện hành.



*Đỗ Chi Hồng*

**CÔNG TY CP XUẤT NHẬP KHẨU  
THỦY SẢN SÀI GÒN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA  
VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **93** /CV/SeaSG/2022  
V/v: Giải trình chênh lệch LNST

TPHCM, ngày 29 tháng 03 năm 2022

**Kính gửi:** - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tổ chức niêm yết: Công ty CP XNK Thủy sản Sài Gòn (Seaprodex Sài Gòn)
2. Mã chứng khoán: SSN
3. Điện thoại: 028 3 7309 9999
4. Sàn giao dịch: Upcom

Căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty CP XNK Thủy sản Sài Gòn trước và sau kiểm toán.

Công ty CP XNK Thủy sản Sài Gòn xin được giải trình về việc chênh lệch lợi nhuận năm 2021 trên báo cáo tài chính trước và sau kiểm toán như sau:

Chỉ tiêu tài chính	Kết quả SXKD	
	Năm 2021 sau kiểm toán	Năm 2021 trước kiểm toán
Lợi nhuận sau thuế	66.196.729	54.026.412

Lợi nhuận sau thuế của Công ty CP XNK Thủy sản Sài Gòn năm 2021 sau kiểm toán tăng 12,17 triệu tương đương 22,53% so với trước kiểm toán. Nguyên nhân chủ yếu là giảm chi phí thuế TNDN hiện hành.

**P.TỔNG GIÁM ĐỐC**



CÔNG TY CP XNK  
THỦY SẢN SÀI GÒN

Số: .....06...../GUQ-TGD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---o0o---

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2022.

## GIẤY ỦY QUYỀN

- Căn cứ quy định pháp luật hiện hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Xuất nhập khẩu Thủy sản Sài Gòn;
- Căn cứ tình hình hoạt động thực tế của Công ty.

### CÔNG TY CP XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

GCNĐKDN số: 0301261975 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 07/12/2006

Trụ sở: 87 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP.HCM

Đại diện theo pháp luật: Ông LẠI TẤN CANG – Chức danh: Tổng Giám đốc

Nay Người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền cho:

Bà **ĐỖ THỊ HỒNG**

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

CCCD số: 038165002048 cấp ngày 10/4/2017 tại Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư

Địa chỉ liên hệ: 173 Hai Bà Trưng, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP.HCM

#### Nội dung ủy quyền:

1. Bà Đỗ Thị Hồng được thay mặt Tổng Giám đốc Công ty CP Xuất nhập khẩu Thủy sản Sài Gòn ký tên trên Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính năm, Báo cáo tài chính bán niên đã kiểm toán, Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán và các văn bản giải trình liên quan đến Báo cáo tài chính của Công ty.
2. Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Tổng Giám đốc có văn bản thay thế khác.
3. Giấy ủy quyền này được lập thành 03 bản chính có giá trị pháp lý như nhau. Ông Lại Tấn Cang giữ 01 bản, bà Đỗ Thị Hồng giữ 01 bản và 01 bản lưu tại Công ty.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

Phó Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Hồng

NGƯỜI ỦY QUYỀN

Tổng Giám đốc



Lại Tấn Cang