

Số : 2.6... /CV/SeaSG/2021
V/v: báo cáo thường niên 2020

TP.HCM, ngày 09 tháng 04 năm 2021

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi : - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Tên tổ chức: Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Sài Gòn
 - Mã chứng khoán: SSN
 - Địa chỉ trụ sở: 87 Hàm Nghi, P.Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP.HCM
 - Điện thoại: (08)73099999
 - Fax: 39310888
 - Người thực hiện công bố thông tin: Đỗ Thị Hồng
- Nội dung thông tin công bố:
 - Công bố Báo cáo thường niên năm 2020
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty: www.seaprodexsg.com vào ngày 09 tháng 04 năm 2021, tại hộp thư điện tử công ty info@seaprodexsg.com đến địa chỉ: congbothongtin@ssc.gov.vn; quanlyphathanh@ssc.gov.vn; dangkygiaodich01@gmail.com và gửi trực tiếp ấn phẩm qua đường bưu điện.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP



ĐỖ THỊ HỒNG

SSN

SEAPRODEX SAI GON

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2020

ANNUAL REPORT



SEAPRODEX SAI GON

Tên Công ty: Công ty cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn

Company Name: Saigon Seaproducts Import Export Joint Stock Company

Tên viết tắt/ Abbreviated name: Seaprodex Saigon

Số CNĐKKD/ Business Registration No: 0301261975

Mã chứng khoán/ Stock Code: SSN

Vốn điều lệ: 396.000.000.000 đồng

Share Capital: VND 396,000,000,000

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

Head Office: 87 Ham Nghi Street, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City.

Tel: (08) 73099999

Fax : (08) 39310888

Website: www.seaprodexsg.com

MỤC LỤC

1. Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị.....	trang 4
2. Tổng Quan Seaprodex Saigon.....	trang 5
2.1. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi.....	trang 5
2.2. Thông tin khái quát.....	trang 6
2.3. Ngành nghề địa bàn và hoạt động.....	trang 6
2.4. Lịch sử hình thành và phát triển.....	trang 7
2.5. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	trang 8
2.6. Định hướng phát triển.....	trang 11
3. Tình hình hoạt động năm 2019 – Báo cáo của Ban lãnh đạo...trang 12	
3.1. Tình hình tài chính	trang 12
3.2. Tổ chức và nhân sự.....	trang 15
3.3. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu ...	trang 18
4. Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành	trang 19
4.1. Tình hình chung	trang 19
4.2. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	trang 19
4.3. Tình hình tài chính.....	trang 20
4.4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý...trang 20	
4.5. Kế hoạch phát triển trong tương lai	trang 20
4.6. Đánh giá liên quan đến người lao động.....	trang 21
5. Đánh giá của hội đồng quản trị.....	trang 21
5.1 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.....	trang 21
5.2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Điều hành	trang 21
5.3 Kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2020.....	trang 21
6. Quản trị công ty	trang 22
6.1 Hội đồng quản trị.....	trang 22
6.2 Ban kiểm soát	trang 25
7. Báo cáo kiểm toán.....	trang 26

1. THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn (Seaprodex Saigon) thành lập vào năm 2006, trong suốt một chặng đường dài phát triển, công ty đã có những bước tiến nổi bật và gặt hái được những thành công nhất định ngày càng khẳng định tên tuổi trên thị trường. Nắm bắt được những chuyển biến của nền kinh tế, Seaprodex Saigon tiếp tục mạnh dạn đầu tư vào lĩnh vực bất động sản trong những năm qua.

Đến nay, bất động sản đã trở thành ngành chủ lực của Seaprodex Saigon. Qua những dự án tiêu biểu đã và đang triển khai như dự án Centa Park; Dự án cao ốc văn phòng 87 Hàm Nghi quận 1; Dự án Thảo Điền quận 2; Dự án Võ Văn Kiệt quận 6... Uy tín, thương hiệu và vị thế của Seaprodex Saigon trong ngành bất động sản đã được khẳng định vững chắc. Không chỉ đứng vững trước những biến động của nền kinh tế, 10 năm qua, Seaprodex Saigon đã liên tục phát triển đạt những con số tăng trưởng ngoạn mục.

Hiện nay, Seaprodex Saigon đang sở hữu quỹ đất “vàng”, có vị trí đắc địa để phát triển các dự án nội thành. Với thế mạnh này, cùng với kinh nghiệm, sự am hiểu thị trường bất động sản, Seaprodex Saigon tự tin sẽ tiếp tục cho ra đời những sản phẩm chất lượng phục vụ cộng đồng và xã hội.

Lấy hai chữ “TÍN”. “TÂM” làm nguyên tắc kinh doanh, Seaprodex Saigon không ngừng nỗ lực, mang đến những sản phẩm chất lượng cho khách hàng, mang lại lợi nhuận cao nhất cho nhà đầu tư, chia sẻ lợi ích cho cộng đồng và đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



TRẦN DUY BÌNH

2. TỔNG QUAN SEAPRODEX SAIGON

2.1 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi



Tầm nhìn

- Trở thành tập đoàn kinh tế đa ngành nghề lấy bất động sản làm chủ lực.
- Xây dựng thương hiệu Seaprodex Saigon đứng trong top 5 ngành bất động sản tại thị trường Việt Nam.

Sứ mệnh

Mục tiêu chính: Tạo ra môi trường sống cho cộng đồng dân cư văn minh, phồn thịnh, hiện đại, giá trị sống bền vững

Đối với thị trường: Đem đến cho thị trường những sản phẩm chất lượng tối ưu trong mức giá hợp lý.

Đối với cổ đông và đối tác: Mang lại những khoản đầu tư an toàn, hiệu quả với tỷ suất sinh lời ổn định.

Đối với nhân viên: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn. Ghi nhận và tôn vinh mọi nỗ lực, cống hiến của cá nhân trong thành công chung của công ty.

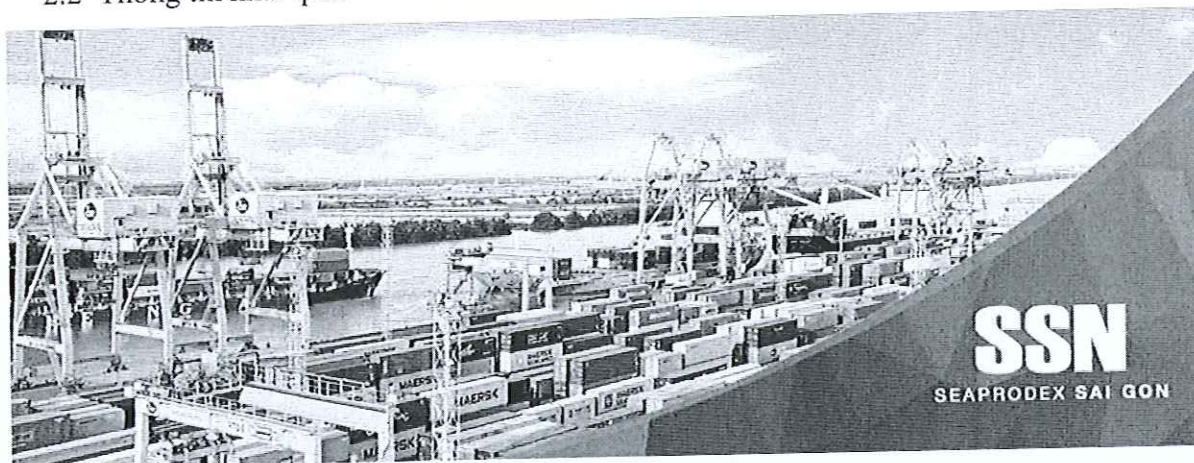
Đối với xã hội: Cam kết tích cực đóng góp vào việc nâng cao chất lượng cuộc sống, góp phần phát triển xã hội. Hòa hòa lợi ích doanh nghiệp với xã hội.

Giá trị cốt lõi: “TÍN – TÂM”

Tín: Seaprodex Saigon đặt chữ tín lên hàng đầu, giữ đúng cam kết, trách nhiệm với đối tác, khách hàng, nhân viên; Tôn trọng và hết lòng với lợi ích đối tác, khách hàng, nhân viên.

Tâm: Seaprodex Saigon đặt chữ tâm làm nền tảng; thượng tôn pháp luật, duy trì đạo đức, lấy đối tác, khách hàng, nhân viên làm trọng tâm.

2.2 Thông tin khái quát



Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn (Seaprodex Saigon) tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập ngày 31/3/1993 với tên gọi là Công ty Xuất nhập khẩu Thủy sản Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ ngày 08/08/2006 với số vốn điều lệ 96 tỷ đồng (trong đó nhà nước nắm giữ 61.03%). Tháng 11 năm 2015, Seaprodex Saigon đã tăng vốn từ 96 tỷ đồng lên 396 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phần riêng lẻ.

Sau cổ phần hóa, công ty tập trung vào hoạt động kinh doanh thủy sản, nông sản, vật liệu xây dựng, và cho thuê kho bãi. Từ tháng 12/2014, Seaprodex Saigon chính thức trở thành công ty đại chúng 100% tư nhân. Công ty thực hiện tái cơ cấu toàn diện, mạnh tay cắt bỏ các ngành nghề kinh doanh kém hiệu quả và đồng mở rộng sang lĩnh vực kinh doanh mới là bất động sản để tận dụng lợi thế quỹ đất sạch của mình.

Ngành nghề kinh doanh chính hiện nay là bất động sản và cho thuê kho bãi....

2.3 Ngành nghề và địa bàn hoạt động

2.3.1 Ngành nghề:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh, dịch vụ nhà ở và văn phòng làm việc (thực hiện theo đúng quyết định số 80/2001/QĐ-TT g ngày 24/05/2001 của Thủ tướng Chính phủ).

Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

2.3.2 Địa bàn hoạt động:

Trụ sở chính của Seaprodex Saigon tại địa chỉ 87 Hàm Nghi, quận 1, Tp.HCM

Cơ sở cho thuê kho bãi:

- Cơ sở 67 Phú Viên, huyện Long Biên, Hà Nội.
 - + Diện tích tổng thể 2.796 m²
 - + Hình thức hoạt động kinh doanh: cho thuê kho bãi.
- Cơ sở 665 – 667 Lò Gốm, phường 5, quận 6, TP.HCM.
 - + Diện tích tổng thể 2.500 m².
 - + Hình thức hoạt động kinh doanh: cho thuê kho bãi và cho thuê mặt bằng hoạt động kinh doanh.

2.4 Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn (Seaprodex Saigon) tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập ngày 31/3/1993 với tên gọi là Công ty Xuất nhập khẩu Thủy sản Tp Hồ Chí Minh.

Ngày 8/8/2006, Bộ Thủy sản Việt Nam ra Quyết định số 604/QĐ-BTS phê duyệt phương án chuyển Công ty Xuất Nhập khẩu Thủy sản Tp Hồ Chí Minh thành công ty cổ phần với tên gọi là Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Sài Gòn.

Tháng 12 năm 2006, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Sài Gòn được chính thức thành lập với vốn điều lệ là 96 tỷ đồng.

Trước đây, hoạt động kinh doanh của công ty tập trung vào kinh doanh xuất nhập khẩu thủy sản. Từ năm 2011, công ty mở rộng sang các mặt hàng nông sản, hàng hóa sắt thép, vật tư, hạt nhựa... Từ đó, hoạt động kinh doanh có xu hướng đi xuống do cạnh tranh gay gắt, đẩy giá trị xuất nhập khẩu giảm mạnh. Kết thúc năm 2012, công ty ghi nhận khoản lỗ 23,63 tỷ đồng do trích lập nợ phải thu khó đòi; nợ vay lên tới gần 3 lần so với vốn chủ sở hữu. Nguồn tiền mặt cạn kiệt khiến công ty gặp khó khăn trong kinh doanh. Năm 2013, công ty tiếp tục ghi nhận số lỗ 12,67 tỷ đồng.

Kể từ tháng 4 năm 2014, sau khi Nhà nước đã thoái vốn thành công, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Sài Gòn đã có những bước tái cơ cấu nhằm làm giảm nợ vay ngân hàng, lành mạnh hóa tài chính. Đến hết năm 2015, công ty đã hoàn trả toàn bộ nợ vay ngân hàng.

Năm 2015, Ban lãnh đạo công ty đã thay đổi định hướng kinh doanh, tập trung vào hoạt động kinh doanh bất động sản nhằm khai thác nguồn quỹ đất đang quản lý. Tháng 11 năm 2015, Seaprodex Saigon đã tăng vốn từ 96 tỷ đồng lên 396 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phần riêng lẻ.

2.5 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

2.5.1 Mô hình quản trị

Đại hội đồng Cổ đông

Hội đồng quản trị: 05 thành viên trong đó có 01 Chủ tịch Hội đồng quản trị và 04 thành viên Hội đồng quản trị.

Ban kiểm soát: 03 thành viên trong đó 01 Trưởng ban kiểm soát và 02 kiểm sát viên.

Ban Điều hành 03 thành viên trong đó có 01 Tổng giám đốc, 02 Phó tổng giám đốc và 01 kế toán trưởng.

Các phòng ban

2.5.2 Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông bao (ĐHĐCĐ) bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có quyền quyết định cao nhất của công ty. ĐHĐCĐ có nhiệm vụ thảo luận và thông qua các định hướng phát triển, kế hoạch, kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm; sửa đổi bổ sung Điều lệ công ty; xem xét, xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát; thực hiện các quyền nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

2.5.3 Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT thực hiện các quyền và nhiệm vụ:

- Báo cáo trước ĐHĐCĐ tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia cổ tức, báo cáo quyết toán năm tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Quyết định cơ cấu bộ máy tổ chức, quy chế hoạt động của Công ty;
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát các hoạt động của Tổng giám đốc và Ban điều hành;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ của Công ty;
- Quyết định triệu tập Đại hội đồng Cổ đông;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ.

2.5.4 Ban kiểm soát

Ban kiểm soát do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra là cơ quan thay mặt cổ đông để giám sát HĐQT, Ban điều hành trong việc quản lý và điều hành công ty, chịu trách nhiệm trước đại hội đồng Cổ đông trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao

2.5.5 Ban điều hành

Ban điều hành của công ty bao gồm: 01 Tổng giám đốc, 02 Phó tổng giám đốc và 01 Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm. Tổng giám đốc điều hành chung toàn bộ hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng Cổ đông về tất cả các quyết định của mình liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các Phó tổng giám đốc và Kế toán trưởng giúp việc cho Tổng giám đốc, cụ thể:

- Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty;
- Tổ chức thực hiện các quyết định của Hội đồng quản trị;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- Kiến nghị phương án bố trí cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ;
- Bổ nhiệm miễn nhiệm cách chức các chức danh quản lý trong Công ty kể cả các cán bộ thuộc quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc

2.5.4 Các phòng ban

Công ty có phòng ban: Phòng hành chính, Phòng Tài chính Kế toán, Phòng phát triển dự án, Phòng Kinh doanh, Phòng Marketing, Phòng nhân sự, Phòng pháp lý. Các phòng được phân công nhiệm vụ cụ thể:

- Xây dựng mục tiêu chiến lược phát triển kế hoạch dài hạn trung hạn và ngắn hạn của công ty;

- Xây dựng các quy chế quy định và các văn bản về các vấn đề thuộc chức năng nhiệm vụ của phòng ban;
- Tổ chức xử lý giải quyết các công việc thuộc nhiệm vụ và theo thẩm quyền của phòng ban; đề xuất thực hiện các vấn đề tổ chức năng nhiệm vụ của phòng;
- Phân tích tổng hợp cập nhật thông tin đánh giá tình hình hoạt động của công ty theo định kỳ theo yêu cầu lãnh đạo công ty;
- Tham gia phối hợp các phòng ban để giải quyết các vấn đề thuộc chức năng, nhiệm vụ của phòng ban. Phòng chủ động giải quyết công việc, xin ý kiến Phòng ban liên quan khi thấy cần thiết hoặc theo phân công của lãnh đạo công ty.

2.5.5 Sơ đồ bộ máy tổ chức



2.5.6 Danh sách công ty con:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có một (1) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

- Tên công ty : Công ty TNHH MTV Thủy sản Phú Viên
- Địa chỉ : 67 Phú Viên, Tổ 2, P.Bồ Đề, Q.Long Biên, Tp.Hà Nội
- Ngành nghề : Kinh doanh thủy sản
- Tỷ lệ góp vốn : 100%
- Tỷ lệ sở hữu : 100%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 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, 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

2.6 Định hướng phát triển

2.6.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Phát triển công ty thành chủ đầu tư Bất động sản nhà ở đáng tin cậy góp phần đảm bảo mục tiêu an sinh, an cư của xã hội
- Tạo môi trường làm việc tốt nâng cao thu nhập cho người lao động
- Nâng cao Công tác quản trị tạo sự chuyển biến rõ rệt và nâng cao hình ảnh thương hiệu Công ty

- Xây dựng thành công văn hóa doanh nghiệp, có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội

2.6.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Nhanh chóng đẩy mạnh hoàn thiện pháp lý các dự án
- Mở rộng liên kết đối tác và nghiên cứu phát triển quỹ đất, lập quy hoạch tổng thể phù hợp
- Nghiên cứu nâng cao quy trình quản lý dự án và thi công hiệu quả chuyên nghiệp

2.6.3 Các mục tiêu phát triển bền vững

- Nhận thức được tầm quan trọng của phát triển bền vững, công ty luôn tạo điều kiện tốt nhất cho các dự án triển khai, cụ thể: tập trung vào môi trường, các mảng xanh đô thị, quan tâm đến sức khỏe của cư dân dự án, nâng cao nhận thức cho cán bộ nhân viên và cộng đồng.

2.7 Các rủi ro

- Rủi ro cạnh tranh: xu hướng phát triển của ngành trong thời gian gần đây có sự cạnh tranh khốc liệt, đến từ mọi phân khúc, giá cả biến động với biên độ cao gây sự lãng phí và mất đi tính thực tế trong quá trình lên kế hoạch phát triển dự án
- Rủi ro kinh tế: Trong năm 2020, kinh tế cả thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đều gặp khó khăn do đại dịch covid-19, ảnh hưởng tiêu cực đến mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội
- Rủi ro chính sách, luật pháp: là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh Bất động sản và các văn bản quy phạm pháp luật khác. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang

trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và ảnh hưởng tới hoạt động Công ty

3 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020 – BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO.

3.1 Tình hình tài chính

Năm 2020 là một năm Công ty gặp nhiều khó khăn trong việc phát triển các dự án bất động sản trên toàn địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Các vướng mắc do các nguyên nhân khách quan khiến việc thực hiện thủ tục pháp lý cho các dự án bị chậm hơn so với dự kiến. Việc này gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai xây dựng các dự án khu phức hợp chung cư và thương mại của Công ty. Tổng doanh thu năm 2020 đạt 40,3 tỷ đồng, tương đương 146% so với kế hoạch đề ra.

Hoạt động chính trong năm 2020 của Công ty vẫn là tận dụng các mặt bằng hiện có để cho thuê và nguồn vốn nhân rồi cho hoạt động đầu tư tài chính. Doanh thu thực hiện năm 2020 đạt 40,4 tỷ đồng, tăng 46% so với doanh thu thực hiện năm 2020 do giá cho thuê mặt bằng làm văn phòng tăng và tận dụng triệt để kinh doanh. Doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động tài chính giảm do lãi giảm nhiều dẫn đến lợi nhuận sau thuế sụt giảm.

Kết quả hoạt động kinh doanh 2 năm 2019 và 2020 (ĐVT: VNĐ)

Chi tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Thay đổi
			%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.448.648.461	40.431.967.155	145,81%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.448.648.461	40.431.967.155	145,81%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.962.428.953	9.250.009.584	16,17%
Doanh thu hoạt động tài chính	9.175.796.847	8.475.029.710	-7,64%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ)	4.452.129.083	5.366.333.836	20,53%
Lợi nhuận khác	-4.000.102.109	-5.074.560.900	26,86%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	452.026.974	291.772.936	-35,45%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.629.621	57.866.716	144,89%

+ Tình hình tài sản:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Thay đổi
			%
A. Tài sản ngắn hạn	1.100.228.823.226	789.549.673.668	-28%
Tiền và các khoản tương đương tiền	873.257.653	613.098.152	-30%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.099.219.628.254	782.666.729.193	-29%
Hàng tồn kho	-	4.450.500.909	
Tài sản ngắn hạn khác	135.937.319	1.819.345.414	1238%

B. Tài sản dài hạn	55.965.447.882	296.891.325.299	430%
Các khoản phải thu dài hạn		235.000.000.000	
Tài sản cố định	7.579.136.660	6.151.199.256	-19%
Bất động sản đầu tư	-	-	
Tài sản dở dang dài hạn	28.221.525.561	28.306.025.561	0%
Đầu tư tài chính dài hạn	983.238.000	8.373.737.017	752%
Tài sản dài hạn khác	19.181.547.661	19.060.363.465	-1%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.156.194.271.108	1.086.440.998.967	-6%
C. Nợ phải trả	704.545.770.269	634.734.631.112	-10%
Nợ ngắn hạn	702.448.336.975	633.868.397.350	-10%
Nợ dài hạn	2.097.433.294	866.233.762	-59%
D. Vốn chủ sở hữu	451.648.501.139	451.706.367.855	0%
Vốn chủ sở hữu	451.648.501.139	451.706.367.855	0%
Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.156.194.271.408	1.086.440.998.967	-6%

+ Các chỉ tiêu tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2019	2020	Thay đổi
			%
A. Hệ số khả năng thanh toán			
I. Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,57	1,25	-20%
II. Hệ số thanh toán nhanh	1,57	1,24	-21%
B. Cơ cấu vốn			
I. Hệ số nợ/Tổng tài sản	61%	58%	-5%
II. Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	156%	141%	-10%
C. Khả năng sinh lời			
I. Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,14%	0,14%	0%
II. Lợi nhuận sau thuế/Vốn	0,01%	0,01%	0%

chủ sở hữu			
III. Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,002%	0,01%	400%

3.2 Tổ chức và nhân sự

3.2.1 Hội đồng quản trị

Thành viên Hội đồng quản trị:

Tên	Chức vụ
TRẦN DUY BÌNH	Chủ tịch Hội đồng quản trị
LIN YI, HUANG	Thành viên Hội đồng quản trị
TÔ NGỌC NGỜI	Thành viên Hội đồng quản trị
ĐỖ THỊ HỒNG	Thành viên Hội đồng quản trị
NGUYỄN ĐÌNH QUANG	Thành viên Hội đồng quản trị

Tóm tắt lý lịch các thành viên trong Hội đồng quản trị

TRẦN DUY BÌNH

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị tài chính.
- Ông có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, quản trị, và tái cấu trúc doanh nghiệp. Ông từng đảm nhiệm các vị trí chuyên môn cao cấp tại các tổ chức tài chính trong nước và quốc tế, hiện ông đang là Giám đốc điều hành của Công ty Minh An Holdings International Limited.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

LIN YI, HUANG

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Ông có hơn 20 kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính và giữ những vị trí quan trọng trong các tập đoàn lớn của Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

TÔ NGỌC NGỜI

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh

- Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực lâm nghiệp, giáo dục
- Ông giữ vị trí Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần sản xuất và xuất nhập khẩu Lâm sản Sài Gòn. Hiện, ông đang là thành viên HĐQT của Công ty Seaprodex Saigon.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

ĐỖ THỊ HỒNG

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành Ngân hàng
- Bà giữ vị trí Phó Tổng giám đốc Công ty CP XNK Thủy Sản Sài Gòn hơn 16 năm và hiện tại là thành viên Ban Tổng Giám đốc Seaprodex Saigon. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản Trị kinh Doanh.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 1.600 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ

NGUYỄN ĐÌNH QUANG

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản Trị kinh Doanh.
- Ông hiện là Phó Tổng giám đốc Công ty TAMEXIM
- Với hơn 17 năm thâm niên trong lĩnh vực bất động sản và kinh nghiệm quản lý các dự án lớn, ông đã đưa ra những chiến lược và định hướng phát triển các quỹ đất tiềm năng của Seaprodex Saigon, cùng với Hội đồng quản trị mang lại sự phát triển không ngừng cho công ty

3.2.2 Ban điều hành

Thành viên ban điều hành

Tên	Chức vụ
LIN YI, HUANG	Tổng giám đốc
ĐỖ THỊ HỒNG	Phó tổng giám đốc
NGUYỄN NAM ĐỊNH	Phó tổng giám đốc
TRẦN THỊ MAI THU	Kế toán trưởng

Tóm tắt lý lịch các thành viên trong Ban điều hành

LIN YI, HUANG

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Hiện nay ông giữ vị trí Thành viên Hội đồng quản trị và là Tổng giám đốc Seaprodex Saigon.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

ĐỖ THỊ HỒNG

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành Ngân hàng
- Bà giữ vị trí Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP XNK Thủy Sản Sài Gòn hơn 16 năm và hiện tại là Phó Tổng Giám đốc Seaprodex Saigon.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 1.600 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ

NGUYỄN NAM ĐỊNH

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Ông có kinh nghiệm hơn 20 năm trong lĩnh vực xây dựng.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.

TRẦN THỊ MAI THU

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành kế toán
- Bà kinh nghiệm hơn 25 năm trong lĩnh vực kế toán, giữ chức vụ Kế toán trưởng của Công ty CP XNK Thủy Sản Sài Gòn từ 2016 đến nay
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần, chiếm 0,025% vốn điều lệ

3.2.4 Ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Tên	Chức vụ
NGUYỄN TRỌNG TRÍ	Trưởng Ban kiểm soát
TRẦN THỊ BÍCH	Thành viên Ban kiểm soát
DƯƠNG HỸ PHÚC	Thành viên Ban kiểm soát

Tóm tắt lý lịch các thành viên trong Ban kiểm soát

NGUYỄN TRỌNG TRÍ

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Ngành Kế toán

- Ông Trí có kinh nghiệm hơn 10 năm làm kế toán trưởng

TRẦN THỊ BÍCH

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Ngành tài chính ngân hàng.
- Bà Bích có hơn 9 năm kinh nghiệm làm Kế toán trưởng và hiện là thành viên Ban kiểm Soát Công ty Seaprodex Saigon.

DƯƠNG HỮU PHÚC

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

Từng làm ở phòng kinh doanh – Ngân hàng TMCP ACB , Giám đốc tài chính Công ty Hafaco và hiện là thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Seaprodex Saigon.

3.2.5 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án trong năm 2020: không có

3.2.6 Số lượng cơ cấu lao động: tổng số lao động 14 người, trong đó có 11 người trình độ Đại học trở lên, 3 người trình độ 12/12

3.3 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

3.3.1 Cổ phần

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 39.600.000 cổ phiếu
- Loại cổ phiếu phát hành: cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 39.600.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

3.3.1 Theo tỷ lệ sở hữu

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Cổ đông lớn	4	23.513.666	59,38%
Cổ đông nhỏ	582	16.086.334	40,62%
Tổng cộng	586	39.600.000	100,00%

3.3.2 Theo loại hình cổ đông

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Cổ đông trong nước	583	39.592.661	99,98%

Tổ chức	2	706.595	1,78%
Cá nhân	581	38.886.066	98,20%
Cổ đông nước ngoài	3	7.339	0,02%
Tổ chức	1	39	0,00%
Cá nhân	2	7.300	0,02%
Tổng cộng	586	39.600.000	100,00%

3.3.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có

3.3.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

3.3.5 Các chứng khoán khác: không có

4 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

4.1 Tình hình chung

Năm 2020 là một năm Công ty gặp nhiều khó khăn trong việc phát triển các dự án bất động sản. Các vướng mắc do các nguyên nhân khách quan khiến việc thực hiện thủ tục pháp lý cho các dự án bị chậm hơn so với dự kiến. Việc này gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai xây dựng các dự án khu phức hợp chung cư và thương mại của Công ty. Do vậy, các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận không đạt được kết quả như kế hoạch đề ra.

Với lợi thế sẵn có là quản lý một số nhà xưởng, mặt bằng nằm ở vị trí thuận lợi, trong năm 2020, Công ty tiếp tục tận dụng triệt để các mặt bằng này để khai thác hợp tác kinh doanh, mang lại nguồn doanh thu ổn định.

4.2 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2020, doanh thu thực hiện dù chỉ đạt 146% so với kế hoạch đề ra, nhưng đó thật sự là nỗ lực lớn trong quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc. Hoạt động chính trong năm 2020 của Công ty vẫn là tận dụng các mặt bằng hiện có để hợp tác kinh doanh và nguồn vốn nhân rồi cho hoạt động đầu tư tài chính. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ thực hiện năm 2020 đạt 40 tỷ đồng, tăng 46% so với doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ thực hiện năm 2019. Lợi nhuận từ hoạt động tài chính sụt giảm mạnh do các dự án hợp tác kinh doanh chậm triển khai và lãi giảm.

Trong năm 2020 tình hình kinh tế trong nước gặp nhiều bất ổn, các dự án của công ty bị đình trệ hoàn toàn nhưng Ban điều hành cũng cùng toàn thể CBCNV đã vượt qua khó khăn để hoàn thành tốt nhất có thể các chỉ tiêu được giao.

4.3 Tình hình tài chính

Tình hình tài sản: Tổng tài sản tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty đạt 1.086 tỷ đồng, giảm 70 tỷ đồng với cùng thời điểm năm 2019. Tài sản ngắn hạn đạt 790 tỷ đồng, giảm 310 tỷ đồng so với cùng thời điểm 2019. Tài sản dài hạn đạt 297 tỷ đồng, tăng 241 tỷ đồng so với cùng thời điểm 2019.

Tình hình nguồn vốn: Tại thời điểm 31/12/2020 nợ phải trả đạt 635 tỷ đồng giảm 70 tỷ đồng so với cùng thời điểm 2019, trong đó nợ ngắn hạn giảm 68 tỷ đồng và nợ dài hạn giảm hơn 1 tỷ đồng.

4.4 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Thực hiện công tác quản lý, điều hành tuân thủ pháp luật Nhà nước và Nghị quyết HĐQT của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc cũng đã ký kết và thực hiện các Hợp đồng kinh tế, các Hợp đồng hợp tác kinh doanh trên nguyên tắc các bên cùng có lợi, tránh rủi ro, phù hợp Luật doanh nghiệp và các quy định khác, trên cơ sở đó ngoài việc tạo ra lợi nhuận cũng đã giúp cho việc bảo toàn nguồn vốn của Công ty.

Tiếp tục kiện toàn bộ máy hoạt động phù hợp với tình hình thực tế, bố trí nhân sự đúng người đúng việc, từ đó góp phần nâng cao năng suất, hiệu quả công việc.

Thực hiện tốt chính sách nhà nước và quy chế công ty, bảo đảm quyền lợi của người lao động, có thu nhập ổn định, được hưởng đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, thai sản, ốm đau, chế độ thôi việc, nghỉ phép,...

4.5 Kế hoạch phát triển trong tương lai

Tiếp tục đẩy mạnh phát triển dự án Centa Park tại 678 Âu Cơ, Quận Tân Bình và triển khai lên phương án phát triển các dự án tại các khu đất hiện có.

Khai thác có hiệu quả các mặt bằng hiện có của SSN tại Lò Gốm, Võ Văn Kiệt, Quận 6 và Phú Viên, Long Biên, Hà Nội.

Về hoạt động tài chính: tiếp tục các hoạt động mua bán, chuyển nhượng cổ phiếu, cho thuê tài chính trong điều kiện thực tế, đảm bảo hiệu quả và bảo toàn vốn.

Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện việc hợp tác đầu tư xây dựng dự án số 6 Phạm Phú Thứ với các đối tác. Ngoài ra, Công ty sẽ mở rộng thêm quỹ đất thông qua hình thức hợp tác đầu tư để phát triển các dự án bất động sản khác.

Do các khó khăn vì dịch Covid 19 mang lại, Công ty sẽ xem xét, cân nhắc cẩn trọng đầu tư vào các dự án mới. Lên kế hoạch cắt giảm hạn chế tối đa chi tiêu chi phí để vượt qua các khó khăn chung hiện nay

4.6 Đánh giá liên quan đến người lao động

Thực hiện tốt chính sách nhà nước và quy chế công ty, bảo đảm quyền lợi của người lao động, có thu nhập ổn định, được hưởng đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, thai sản, ốm đau, chế độ thôi việc, nghỉ phép. Bên cạnh đó, còn xây dựng môi trường làm việc đoàn kết, cạnh tranh thi đua và chuyên nghiệp

5 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5.1 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

- Năm 2020, mặc dù gặp nhiều khó khăn vướng mắc trong việc hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án, dưới sự chỉ đạo và giám sát thường xuyên của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát, Ban Điều hành đã cố gắng duy trì hoạt động chính là cho thuê mặt bằng hiện có của Công ty.

- Các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận chưa đạt được kế hoạch đề ra. Doanh thu năm 2020 của Công Ty đạt 40,4 tỷ đồng, tăng 46% so với năm 2019, đạt 133% so với kế hoạch đề ra. Lợi nhuận sau thuế đạt 58 triệu đồng, thực hiện được 0,5% so với kế hoạch.

5.2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Điều hành

- Ban giám đốc công ty đã áp dụng các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động và quản lý công ty. Các quy trình về bán hàng, kế toán tài chính được cải tiến tích cực theo hướng minh bạch hóa các thông tin.

- Công tác công bố thông tin cho các cổ đông và cơ quan quản lý được thực hiện đầy đủ, theo đúng quy định của pháp luật.

5.3 Kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2020

- Định hướng đầu tư phát triển và hỗ trợ cho Ban điều hành tiếp cận với các định chế tài chính, nguồn quỹ đất tiềm năng đồng thời đưa ra các quyết định về kế hoạch đầu tư hợp tác nhằm tăng diện tích quỹ đất.

- Thực hiện việc tăng vốn điều lệ nhằm thực hiện phát triển các dự án 6 Phạm Phú Thứ; 216 Quốc lộ 1K, P.Linh Xuân, Q.Thủ Đức.
- Tiếp tục thực hiện dự án Centa Park theo đúng tiến độ, nhanh chóng tạo dòng tiền nhằm bổ sung nguồn vốn kịp thời cho Dự án
- Đẩy nhanh việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý các mặt bằng mà công ty đang quản lý, chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp với quy hoạch của Nhà nước.
- Tiếp tục khai thác có hiệu quả các khu đất mà công ty đang quản lý trong khi chờ thực hiện dự án đầu tư hoặc chuyển đổi mục đích.

6 QUẢN TRỊ CÔNG TY

6.1 Hội đồng quản trị

6.1.1 Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:

Tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
TRẦN DUY BÌNH	Chủ tịch Hội đồng quản trị	0	0%
LIN YI, HUANG	Thành viên Hội đồng quản trị	0	0%
TÔ NGỌC NGỜI	Thành viên Hội đồng quản trị	0	0%
ĐỖ THỊ HỒNG	Thành viên Hội đồng quản trị	1.600	0,004%
NGUYỄN ĐÌNH QUANG	Thành viên Hội đồng quản trị	0	0%

Sự thay đổi thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2020: không có sự thay đổi

6.1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị không thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

6.1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Trần Duy Bình	06	100%	
2	Lin Yi, Huang	06	100%	
3	Tô Ngọc Ngời	06	100%	

4	Đỗ Thị Hồng	06	100%	
5	Nguyễn Đình Quang	06	100%	

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị đã tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên và đã ban hành các nghị quyết theo đề nghị của Công ty, làm cơ sở pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành thực tốt công việc, cụ thể:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ- HĐQT/2020	29/04/2020	- Thông qua xin gia hạn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 chậm nhất là 30/06/2020	100%
2	02/NQ- HĐQT/2020	19/05/2020	- Thông qua ngày chốt danh sách để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 là ngày 20/06/2020 - Thông qua ngày dự kiến tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 là ngày 30/06/2020	100%
3	03/NQ- HĐQT/2020	21/05/2020	- Thông qua ngày chốt danh sách để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 là ngày 15/06/2020 - Thông qua ngày dự kiến tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 là ngày 30/06/2020	100%
4	04/NQ- HĐQT/2020	23/06/2020	- Thống nhất tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 - Nội dung chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020	100%

5	05/NQ- HĐQT/2020		<ul style="list-style-type: none"> - Thống nhất không đủ điều kiện tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 vào ngày 30/06/2020 - Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 lần 2 trong vòng 30 ngày kể từ 30/06/2020 	100%
6	06/NQ- HĐQT/2020	22/07/2020	<ul style="list-style-type: none"> - Thống nhất tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 lần 2 - Nội dung chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 lần 2 	100%

6.1.4 Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Hội đồng quản trị chưa thành lập thành viên Hội đồng quản trị độc lập

6.1.5 Bồi dưỡng, đào tạo nâng cao kiến thức cho Quản trị công ty: Công ty luôn chú trọng công tác bồi dưỡng, đào tạo để nâng cao kiến thức cho Hội đồng quản trị, Ban điều hành cũng như cán bộ công nhân viên Công ty, đặc biệt là kiến thức về Quản trị công ty

6.1.6 Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành:

HĐQT thường xuyên theo dõi các hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc và các công việc quản lý điều hành khác, phối hợp với Ban kiểm soát công ty kiểm soát các vấn đề:

- Thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch ĐHCĐ và HĐQT đề ra
- Các nội dung thực hiện nghị quyết ĐHCĐ, HĐQT và các quyết định HĐQT đã ban hành về tiến độ và các biện pháp thực hiện.
- HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh và các chỉ tiêu kinh tế để có biện pháp chỉ đạo kịp thời Ban Tổng giám đốc đáp ứng các nhu cầu về nguồn lực cho các hoạt động của công ty.

- Kiểm tra việc chấp hành và tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và các quy định hiện hành của nhà nước.

6.2 Ban kiểm soát

6.2.1 Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
NGUYỄN TRỌNG TRÍ	Trưởng Ban kiểm soát	3.200.000	8,08%
TRẦN THỊ BÍCH	Thành viên Ban kiểm soát	0	0%
DƯƠNG HỖ PHÚC	Thành viên Ban kiểm soát	0	0%

6.2.2 Hoạt động của Ban kiểm soát

Số lượng cuộc họp của Ban kiểm soát:

Stt	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Trọng Trí	03	100%	
2	Trần Thị Bích	03	100%	
3	Dương Hổ Phúc	03	100%	

6.2.3 Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát

Năm 2020, BKS đã lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác và phân công nhiệm vụ cho từng thành viên, triển khai việc kiểm tra, giám sát thường xuyên hoạt động của Công ty, cụ thể như sau :

- Kiểm tra, rà soát lại các quy chế, quy định nội bộ đã ban hành, kiểm tra Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị (HDQT).
- Xem xét tính hợp pháp, hợp lý của các văn bản quản lý nội bộ mà Công ty đã ban hành trong năm.
- Tham dự đầy đủ cuộc họp của HDQT công ty về kế hoạch SXKD hàng quý, hàng năm và đã có những ý kiến đóng góp và những vấn đề cần lưu ý đối với hoạt động SXKD của Công ty.

- Kiểm tra việc thực hiện các dự án đầu tư, phương án hợp tác kinh doanh, việc ký kết và thực hiện các Hợp đồng kinh tế.
- Kiểm tra, đánh giá thường xuyên việc quản lý, điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc theo đúng Nghị quyết của HĐQT và điều lệ của Công ty.
- Thẩm định Báo cáo tài chính, Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty.

6.3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành

6.3.1 Thù lao, thưởng các khoản lợi ích khác

Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát được hưởng thù lao theo nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

6.3.2 Các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ Công ty: không thực hiện

6.3.3 Hợp đồng giao dịch lớn với Công ty con: không có

6.3.4 Đánh giá việc thực hiện các quy định quản trị Công ty:

Cơ cấu điều hành và quản trị công ty được thiết lập và tuân thủ theo cách các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan

Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin trong lĩnh vực chứng khoán, hệ thống quản trị của công ty được kiểm soát chặt chẽ các hoạt động quản trị, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban điều hành luôn minh bạch và được giám sát một cách cẩn trọng



7 BÁO CÁO KIỂM TOÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		789.549.673.667	1.100.228.823.226
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	613.098.152	873.257.653
1. Tiền	111		613.098.152	873.257.653
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		782.666.729.192	1.099.219.628.254
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	11.180.851.658	9.363.668.658
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	3.813.597.272	4.565.632.068
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	V.5a	-	237.067.138.802
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	791.022.329.004	868.658.526.246
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6,7	(25.638.837.662)	(22.724.126.440)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	2.288.788.920	2.288.788.920
IV. Hàng tồn kho	140	V.9	4.450.500.909	-
1. Hàng tồn kho	141		4.450.500.909	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.819.345.414	135.937.319
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		936.557.211	135.937.319
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	882.788.203	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 5

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		296.891.325.299	55.965.447.882
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		235.000.000.000	-
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.5b	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)
II. Tài sản cố định	220		6.151.199.256	7.579.136.660
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	6.151.199.256	7.579.136.660
- Nguyên giá	222		14.361.959.628	14.361.959.628
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.210.760.372)	(6.782.822.968)
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)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10	28.306.025.561	28.221.525.561
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		28.306.025.561	28.221.525.561
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	8.373.737.017	983.238.000
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		12.347.240.000	4.847.240.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.973.502.983)	(3.864.002.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		19.060.363.465	19.181.547.661
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	19.060.363.465	19.181.547.661
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.086.440.998.966	1.156.194.271.108

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 6

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		634.734.631.112	704.545.769.969
I. Nợ ngắn hạn	310		633.868.397.350	702.448.336.675
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	31.834.604.150	4.337.671.300
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	26.522.554.706	69.151.479.079
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.434.030.593	3.637.507.967
4. Phải trả người lao động	314		64.136.972	908.417.905
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	6.091.116.213	15.299.946.235
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	566.563.453.709	607.683.812.702
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	1.356.501.007	1.429.501.487
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		866.233.762	2.097.433.294
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.19b	866.233.762	2.097.433.294
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		-	-

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 7

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		451.706.367.854	451.648.501.139
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	451.706.367.854	451.648.501.139
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		54.774.903.614	54.717.036.899
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		54.717.036.899	54.693.407.278
- LNST chưa phân phối năm này	421b		57.866.715	23.629.621
12. Nguồn vốn đầu tư XĐCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.086.440.998.966	1.156.194.271.108

Tp. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Mai Thu



TỔNG GIÁM ĐỐC



Lin Yi Huang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	40.431.967.155	16.448.648.461
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	40.431.967.155	16.448.648.461
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	31.181.957.571	8.486.219.508
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		9.250.009.584	7.962.428.953
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	8.475.029.710	9.175.796.847
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	417.843.848	(1.225.145.174)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		307.330.143	487.188.159
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	11.940.861.611	13.911.241.891
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		5.366.333.835	4.452.129.083
11. Thu nhập khác	31	VI.8	2.458.001.785	20.880.000
12. Chi phí khác	32	VI.9	7.532.562.685	4.020.982.109
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(5.074.560.900)	(4.000.102.109)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		291.772.935	452.026.974
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	233.906.220	428.397.353
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		57.866.715	23.629.621
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	1,46	0,60
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	1,46	0,60

Tp. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Mai Thu

TỔNG GIÁM ĐỐC



Linh Ý Huang

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		291.772.935	452.026.974
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11	1.427.937.404	1.458.107.853
- Các khoản dự phòng	03	VI.6,7	3.024.212.205	2.647.955.271
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.5,6	288.387	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(8.474.278.738)	(9.173.905.672)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	307.330.143	478.188.159
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.422.737.664)	(4.137.627.415)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		67.973.734.723	(22.544.901.952)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(3.122.167.041)	(2.000.000)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(69.919.772.713)	27.004.232.818
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		121.184.196	132.247.818
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.6	(307.330.143)	(456.365.098)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(820.000.000)	(266.582.359)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.497.088.642)	(270.996.188)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
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	938.576.950
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	8.474.278.738	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		10.541.417.540	938.576.950

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 10

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
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 (1.304.200.012)	(1.308.200.012)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.304.200.012)	(1.308.200.012)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50	(259.871.114)	(640.619.250)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	873.257.653	1.613.876.903
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(288.387)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1 613.098.152	873.257.653

Tp. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU/KÊ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Mai Thu



TỔNG GIÁM ĐỐC



Lin Yi Huang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 13 ngày 18 tháng 4 năm 2019 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 30 tháng 06 năm 2020: 12 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 14 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính

Trang 12

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

8. Cấu trúc doanh nghiệp

8.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 - Xi 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 - Xi 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 13

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 31/12/2020; 23.035 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 đi 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 2020

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 phí 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.

Khí 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 15

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản cố định hữu hình mua sẵn

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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính.

Trang 16

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 khối 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 2020

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 phân 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 2020

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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính

Trang 19

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 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 mối 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

	31/12/2020	01/01/2020
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền	613.098.152	873.257.653
Tiền mặt	90.191.456	351.515.604
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	522.906.696	521.742.049
+ VND	445.260.548	441.504.170
+ USD	\$ 3.370,79 77.646.148	80.237.879
Cộng	613.098.152	873.257.653

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 39)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	11.180.851.658	(9.160.522.410)	9.363.668.658	(6.315.811.188)
Khách hàng trong nước	11.180.851.658	(9.160.522.410)	9.363.668.658	(6.315.811.188)
<i>Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Mộc Đức</i>	<i>5.095.422.443</i>	<i>(5.095.422.443)</i>	<i>5.095.422.443</i>	<i>(2.547.711.221)</i>
<i>Công ty TNHH MTV Đông Á Sài Gòn</i>	<i>957.600.000</i>	<i>(957.600.000)</i>	<i>957.600.000</i>	<i>(957.600.000)</i>
<i>Công ty Cổ phần PPT Land</i>	<i>990.000.000</i>	<i>(990.000.000)</i>	<i>990.000.000</i>	<i>(693.000.000)</i>
<i>Công ty TNHH TM Bách Tiến</i>	<i>2.046.964.389</i>	<i>(2.046.964.389)</i>	<i>2.046.964.389</i>	<i>(2.046.964.389)</i>
<i>Công ty TNHH Olympus Capital Real Estate Management</i>	<i>1.800.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Các khách hàng khác</i>	<i>290.864.826</i>	<i>(70.535.578)</i>	<i>273.681.826</i>	<i>(70.535.578)</i>
b. Dài hạn	42.922.453.362	(42.922.453.362)	42.922.453.362	(42.922.453.362)
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>	<i>33.279.923.622</i>	<i>(33.279.923.622)</i>	<i>33.279.923.622</i>	<i>(33.279.923.622)</i>
<i>Al Gasr International For Import And Export</i>	<i>8.335.814.068</i>	<i>(8.335.814.068)</i>	<i>8.335.814.068</i>	<i>(8.335.814.068)</i>
<i>Khách hàng khác</i>	<i>1.306.715.672</i>	<i>(1.306.715.672)</i>	<i>1.306.715.672</i>	<i>(1.306.715.672)</i>
Cộng	54.103.305.020	(52.082.975.772)	52.286.122.020	(49.238.264.550)
4. Trả trước cho người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	3.813.597.272	(344.000.000)	4.565.632.068	(344.000.000)
Nhà cung cấp trong nước	3.813.597.272	(344.000.000)	4.565.632.068	(344.000.000)
<i>Công ty CP Thủ Thiêm Land</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2.198.531.600</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư TM An Phú Thành</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>411.450.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH TMDV ĐT XD Quang Trung Sài Gòn</i>	<i>3.264.597.272</i>	<i>-</i>	<i>856.617.600</i>	<i>-</i>
<i>Nhà cung cấp khác</i>	<i>549.000.000</i>	<i>(344.000.000)</i>	<i>1.099.032.868</i>	<i>(344.000.000)</i>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính

Trang 21

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	39.209.969.927	(39.209.969.927)	39.209.969.927	(39.209.969.927)
Nhà cung cấp trong nước	39.209.969.927	(39.209.969.927)	39.209.969.927	(39.209.969.927)
Công Ty TNHH Hoàng Đạo	30.271.975.287	(30.271.975.287)	30.271.975.287	(30.271.975.287)
Cơ Sở Kinh Doanh Lê Thị Lệ Chiên	4.690.491.475	(4.690.491.475)	4.690.491.475	(4.690.491.475)
Cty TNHH TMDV Bắc Việt Chung	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)
Cộng	43.023.567.199	(39.553.969.927)	43.775.601.995	(39.553.969.927)
c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Thủ Thiêm Land	-	-	2.198.531.600	-
Cộng			2.198.531.600	

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	-	-	237.067.138.802	-
Công ty CP ĐT XD Bưu Chính Viễn Thông	-	-	200.000.000.000	-
Công ty CP Vật Tư XNK Tân Bình	-	-	35.967.138.802	-
Công ty TNHH Thương Mại Mộc Đức	-	-	1.100.000.000	-
b. Dài hạn	235.000.000.000	-	-	-
Công ty CP ĐT XD Bưu Chính Viễn Thông (1)	200.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Vật Tư XNK Tân Bình (2)	35.000.000.000	-	-	-
Cộng	235.000.000.000	-	237.067.138.802	-

(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 là 2,3%/năm. 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 là 2,21%/năm. Công ty đã thu lãi đầy đủ.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính

Trang 22

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	791.022.329.004	(13.845.526.332)	868.658.526.246	(13.775.526.332)
Ký cược, ký quỹ	463.740.000	(20.000.000)	441.000.000	(20.000.000)
Tạm ứng	837.611.336	(273.627.621)	932.744.294	(203.627.621)
Phải thu khác	789.720.977.668	(13.551.898.711)	867.284.781.952	(13.551.898.711)
Hợp tác đầu tư Công ty CP XD & KD Địa ốc Nam Tiến (3)	313.878.307.780	-	313.878.307.780	-
Hợp tác đầu tư Công ty CP ĐT XD Bưu Chính Viễn Thông (4)	232.687.223.691	-	273.579.168.136	-
Hợp tác đầu tư Cty CP Vật Tư XNK Tân Bình (5)	204.255.477.207	-	209.684.329.138	-
Công ty CP Giồng Gia Cẩm Miền Nam (6)	14.000.000.000	-	14.000.019.435	-
Hợp tác Ông Phạm Nguyễn Khởi	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
Công ty CP Thủ Thiêm Land	2.449.190.174	-	1.853.419.641	-
Công ty CP Everland	52.838.150	-	8.673.340.473	-
Công ty CP TM-DL Sài Gòn	10.000.000.000	(10.000.000.000)	10.000.000.000	(10.000.000.000)
Ông Nguyễn Văn Liêm	8.789.294.558	-	23.900.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thanh Niên Bình Định	-	-	7.500.000.000	-
Công ty CP CN TODA	3.035.379.211	(3.035.379.211)	3.035.379.211	(3.035.379.211)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	73.266.897	(16.519.500)	680.818.138	(16.519.500)
b. Dài hạn	476.108.238	(476.108.238)	476.108.238	(476.108.238)
Cty TNHH Thép Việt Thành	385.321.038	(385.321.038)	385.321.038	(385.321.038)
Cty Cổ Phần Đầu Tư & Phát Triển Hà Gia	60.000.000	(60.000.000)	60.000.000	(60.000.000)
Khách hàng khác	30.787.200	(30.787.200)	30.787.200	(30.787.200)
Cộng	791.498.437.242	(14.321.634.570)	869.134.634.484	(14.251.634.570)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính

Trang 23

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)**c. Phải thu khác là các bên liên quan**

Hợp tác đầu tư Công ty
CP XD & KD Địa ốc Nam
Tiền (3)

313.878.307.780

313.878.307.780

Công ty CP Thủ Thiêm
Land

2.449.190.174

1.853.419.641

Cộng

316.327.497.954

315.731.727.421

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 Tiền 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 hoàn đổi đất, giao đất, cho thuê đất và các thủ tục pháp lý khác, để sớm triển khai dự án phù hợp với quy hoạch và nâng cao mỹ quan đô thị của địa phương.

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

(5) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-1/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 hoàn đổi đất, giao đất, cho thuê đất và các thủ tục pháp lý khác, để sớm triển khai dự án phù hợp với quy hoạch và nâng cao mỹ quan đô thị của địa phương.

(6) Khoản tiền ứng trước theo hợp đồng hứa mua hứa bán số 01-2016/HĐH-TGT/SEA-GGC về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 24

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản thiếu chờ xử lý	31/12/2020		01/01/2020	
	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)
Cộng	2.288.788.920	(2.288.788.920)	2.288.788.920	(2.288.788.920)

(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.

8. Nợ xấu	31/12/2020		01/01/2020	
	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	-	102.091.946.746	-
Nợ quá hạn trên 2 năm	140.000.000	70.000.000	6.085.422.443	2.844.711.222
Cộng	108.317.369.189	70.000.000	108.177.369.189	2.844.711.222

9. Hàng tồn kho	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	4.450.500.909	-	-	-
Cộng	4.450.500.909	-	-	-

- 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	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (8)	28.306.025.561	-	28.221.525.561	-
Chi phí xây dựng nhà mẫu	9.902.989.755	-	9.902.989.755	-
Chi phí tư vấn	2.272.090.910	-	2.272.090.910	-
Chi phí xây dựng	15.020.257.750	-	15.020.257.750	-
Chi phí khác	1.110.687.146	-	1.026.187.146	-
Cộng	28.306.025.561	-	28.221.525.561	-

(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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 25

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
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
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.791.863.667	4.885.972.551	104.986.750	6.782.822.968
<i>Khấu hao trong năm</i>	1.493.964	1.426.443.440	-	1.427.937.404
Số dư cuối năm	1.793.357.631	6.312.415.991	104.986.750	8.210.760.372
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.988.029	7.576.148.631	-	7.579.136.660
Số dư cuối năm	1.494.065	6.149.705.191	-	6.151.199.256

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.090.416.666 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
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	264.747.900	264.747.900
Số dư cuối năm	264.747.900	264.747.900
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	264.747.900	264.747.900
Số dư cuối năm	264.747.900	264.747.900
Giá trị còn lại		
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2020	01/01/2020
13. Chi phí trả trước		
Chi phí trả trước dài hạn	19.060.363.465	19.181.547.661
Chi phí hoa hồng, môi giới, marketing dự án căn hộ Centa Park	14.627.041.597	14.627.041.597
Chi phí nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại số 1534 Võ Văn Kiệt	4.433.321.868	4.554.506.064
Cộng	19.060.363.465	19.181.547.661

14. Phải trả người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	31.834.604.150	31.834.604.150	4.337.671.300	4.337.671.300
Nhà cung cấp trong nước	31.834.604.150	31.834.604.150	4.337.671.300	4.337.671.300
Công ty CP Dịch Vụ Quản Lý tài Sản 304	24.997.621.000	24.997.621.000	197.621.000	197.621.000
Commodities International, Inc	1.485.247.379	1.485.247.379	1.485.247.379	1.485.247.379
Cty TNHH MTV Quản Lý Kinh Doanh Nhà TP.HCM	3.632.000.000	3.632.000.000	1.842.000.000	1.842.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.719.735.771	1.719.735.771	812.802.921	812.802.921
Cộng	31.834.604.150	31.834.604.150	4.337.671.300	4.337.671.300

	31/12/2020	01/01/2020
15. Người mua trả tiền trước		
Ngắn hạn	26.522.554.706	69.151.479.079
Khách hàng trả trước tiền mua căn hộ Centa Park	24.876.687.106	42.883.711.479
Công ty CP Địa Ốc Thủ Thiêm	1.615.867.600	26.237.767.600
Khách hàng khác	30.000.000	30.000.000
Cộng	26.522.554.706	69.151.479.079

Hiện nay, dự án căn hộ Centa Park đã hủy mà bản 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.

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
Thuế giá trị gia tăng	18.335.369	3.858.776.346	3.865.285.844	11.825.871
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.162.307.362	(2.162.307.362)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	447.548.380	168.000.000	238.000.000	377.548.380
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.009.316.856	954.181.908	918.842.422	1.044.656.342
Cộng	3.637.507.967	2.818.650.892	5.022.128.266	1.434.030.593

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính

Trang 27

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)			
b. Phải thu			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(61.788.203)	820.000.000
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	5.000.000
Cộng	-	(57.788.203)	825.000.000
17. Chi phí phải trả		31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn		6.091.116.213	15.299.946.235
Các khoản trích trước khác		6.091.116.213	15.299.946.235
<i>Chi phí lãi vay</i>		950.484.880	950.484.880
<i>Chi phí hoa hồng môi giới</i>		1.854.558.985	12.345.552.261
<i>Chi phí thuế văn phòng</i>		3.271.072.348	1.988.909.094
<i>Các chi phí phải trả ngắn hạn khác</i>		15.000.000	13.000.000
Cộng		6.091.116.213	15.299.946.235
18. Phải trả khác		31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn		566.565.453.709	607.683.812.702
KPCD, BHXH, BHYT và BHTN		159.741.247	151.954.452
Các khoản phải trả, phải nộp khác		566.405.712.462	607.531.858.250
<i>Công ty CP TMDV & XD (Traseco) - Phải trả tiền hợp tác đầu tư (10)</i>		500.282.105.040	500.282.105.040
<i>Tổng Công ty Đầu Tư Tầm Việt Nam (9)</i>		16.389.333.333	16.389.333.333
<i>Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thủ Thiêm Land</i>		13.656.489.635	70.071.258.815
<i>Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thanh Niên</i>		19.062.019.661	2.889.373.771
<i>Phải trả tiền mượn - Ông Nguyễn Nhân Kiệt</i>		2.346.847.200	2.346.847.200
<i>Phải trả tiền mượn - Ông Vũ Đức Tâm</i>		2.003.518.537	2.003.518.537
<i>Cổ tức phải trả</i>		1.611.024.564	1.938.961.658
<i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>		1.380.000.000	1.380.000.000
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>		9.674.374.492	10.230.459.896
Cộng		566.565.453.709	607.683.812.702
Phải trả khác là các bên liên quan			
<i>Phải trả tiền mượn - Ông Nguyễn Nhân Kiệt</i>		2.346.847.200	2.346.847.200
<i>Phải trả tiền mượn - Công ty CP Thủ Thiêm Land</i>		13.656.489.635	70.071.258.815
Cộng		16.003.336.835	72.418.106.015

(9) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 03.08/HDHTKD/SEASG -DTT/2015 ngày 03/8/2015 giữa Công ty và Công ty CP - Tổng Công ty Đầu Tư Tầm Việt Nam, Công ty góp vốn bằng toàn quyền sở hữu đối với công trình xây dựng trên đất và quyền sử dụng đất (trả tiền thuê đất hàng năm) tại số 1534 Võ Văn Kiệt, phường 7, Quận 6, Tp.Hồ Chí Minh và năng lực quản lý, khai thác kinh doanh; Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Đầu Tư Tầm Việt Nam góp vốn bằng chi phí đầu tư và được chia lợi nhuận cố định là 12%/năm đối với số tiền Công ty đã góp vốn. Phụ lục hợp đồng số 01/PLHTKD/2019 ngày 01/7/2019 điều chỉnh lợi nhuận cố định là 0%/năm áp dụng từ ngày 01/01/2018.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính.

Trang 28

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Phải trả khác (tiếp theo)

(10) Theo hợp đồng hợp tác số 88/HĐ-HĐĐT/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 nên 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.

19. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn đến hạn trả	1.356.501.007	1.356.501.007	1.429.501.487	1.429.501.487
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.231.199.532	1.231.199.532	1.243.200.012	1.243.200.012
NH Phát Triển Việt Nam, SGD I, CN Phú Viên (11)	125.301.475	125.301.475	186.301.475	186.301.475
b. Vay dài hạn	866.233.762	866.233.762	2.097.433.294	2.097.433.294
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	866.233.762	866.233.762	2.097.433.294	2.097.433.294
Cộng	<u>2.222.734.769</u>	<u>2.222.734.769</u>	<u>3.526.934.781</u>	<u>3.526.934.781</u>

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

Thuyết minh khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng gồm có hợp đồng sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
SME/SGN/17/0148/HĐĐT-01	5 năm	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 4%/năm và điều chỉnh 03 tháng/lần	1.563.333.320	1 xe ôtô Lexus
SME/SGN/17/0148/HĐĐT-02	5 năm	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 4%/năm và điều chỉnh 03 tháng/lần	534.099.974	1 xe ôtô Ford

(1) Khoản vay của ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao Dịch 1 tại chi nhánh Phú Viên để đầu tư sửa chữa ở 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.

20. 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 2019	396.000.000.000	931.464.240	54.693.407.278	451.624.871.518
Lợi nhuận	-	-	23.629.621	23.629.621
Số dư ngày cuối năm 2019	396.000.000.000	931.464.240	54.717.036.899	451.648.501.139

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 29

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Số dư ngày đầu năm 2020	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 ngày cuối năm 2020	396.000.000.000	931.464.240	54.774.903.614	451.706.367.854

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2020	01/01/2020
Ông Nguyễn Nhân Kiệt	25%	99.000.000.000	132.000.000.000
Ông Huỳnh Cao Tuấn	21%	83.755.660.000	45.388.000.000
Ông Nguyễn Trọng Trí	8%	32.000.000.000	32.000.000.000
Ông Trần Minh Tinh	5%	20.381.000.000	20.381.000.000
Ông Nguyễn Khải Hưng	5%	19.000.000.000	19.000.000.000
Ông Nguyễn Lê Phan	5%	18.976.000.000	21.556.000.000
Bà Hà Hồng Hạnh	5%	19.765.000.000	19.765.000.000
Bà Nguyễn Thị Võ Phương	4%	16.330.000.000	19.620.000.000
Các cổ đông khác	22%	86.792.340.000	86.290.000.000
Cộng	100%	396.000.000.000	396.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2020	Năm 2019
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	396.000.000.000	396.000.000.000
Vốn góp đầu năm	396.000.000.000	396.000.000.000
Vốn góp cuối năm	396.000.000.000	396.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ tức

	Năm 2020	Năm 2019
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	Chưa công bố	Chưa công bố

d. Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	39.600.000	39.600.000
Cổ phiếu phổ thông	39.600.000	39.600.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.600.000	39.600.000
Cổ phiếu phổ thông	39.600.000	39.600.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 30

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2020	01/01/2020
Quỹ đầu tư phát triển	931.464.240	931.464.240
Cộng	931.464.240	931.464.240

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2020		01/01/2020	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
USD	\$3.370,79	77.646.148	\$3.525,80	80.237.879
Cộng	\$3.370,79	77.646.148	\$3.525,80	80.237.879

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

	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu cho thuê	17.795.603.519	16.448.648.461
Doanh thu bán hàng hóa	22.636.363.636	-
Cộng	40.431.967.155	16.448.648.461
b. Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm 2020	Năm 2019
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thủ Thiêm	22.636.363.636	-
Cộng	22.636.363.636	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu: không phát sinh.		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu thuần bán thành phẩm	17.795.603.519	16.448.648.461
Doanh thu thuần bán hàng hóa	22.636.363.636	-
Cộng	40.431.967.155	16.448.648.461
4. Giá vốn hàng bán	Năm 2020	Năm 2019
Giá vốn của thành phẩm đã bán	8.636.503.026	8.486.219.508
Giá vốn của hàng hóa đã bán	22.545.454.545	-
Cộng	31.181.957.571	8.486.219.508
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	8.474.278.738	9.175.796.847
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	724.335	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	26.637	-
Cộng	8.475.029.710	9.175.796.847

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính.

Trang 31

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	307.330.143	478.188.159
Hoàn nhập chi phí hợp tác kinh doanh	-	(1.703.333.333)
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.012.722	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	109.500.983	-
Cộng	417.843.848	(1.225.145.174)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	2.396.107.047	3.836.321.137
Chi phí vật liệu, bao bì	-	132.247.818
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.549.121.600	1.458.107.853
Thuế, phí, lệ phí	958.181.908	696.942.768
Dự phòng phải thu khó đòi	2.914.711.222	2.647.955.271
Chi phí bằng tiền khác	4.122.739.834	5.139.667.044
Cộng	11.940.861.611	13.911.241.891
8. Thu nhập khác		
Các khoản khác	2.458.001.785	20.880.000
Cộng	2.458.001.785	20.880.000
9. Chi phí khác		
Chi phí thanh lý hợp đồng căn hộ Centa Park	6.833.246.202	3.416.314.815
Thuế bị phạt, bị truy thu	226.077.655	403.604.570
Thù lao hội đồng Quản trị, ban kiểm soát	-	87.000.000
Chi phí khác	473.238.828	114.062.724
Cộng	7.532.562.685	4.020.982.109
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	132.247.818
Chi phí nhân công	2.396.107.047	3.836.321.137
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.427.937.404	1.458.107.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.526.895.701	13.625.886.552
Chi phí khác bằng tiền	3.226.424.485	3.344.898.039
Cộng	20.577.364.637	22.397.461.399

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 32

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	291.772.935	452.026.974
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.378.985.779	1.357.047.998
- Các khoản điều chỉnh tăng (các chi phí không hóa đơn chứng từ, không hợp lý hợp lệ)	1.378.985.779	1.357.047.998
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	1.670.758.714	1.809.074.972
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	334.151.743	361.814.994
5. Giảm thuế TNDN phải nộp theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020	(100.245.523)	-
6. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	66.582.359
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>233.906.220</u>	<u>428.397.353</u>
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	57.866.715	23.629.621
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	57.866.715	23.629.621
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	39.600.000	39.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>1,46</u>	<u>0,60</u>
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	57.866.715	23.629.621
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	57.866.715	23.629.621
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	39.600.000	39.600.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	39.600.000	39.600.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>1,46</u>	<u>0,60</u>

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

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

Ban 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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giả 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 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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+200	4.667.807.268
VND	-200	(4.667.807.268)
Năm trước		
VND	+200	4.741.342.776
VND	-200	(4.741.342.776)

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 14



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 chi 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 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:

Phải thu khách hàng	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Dưới 90 ngày	2.020.329.248	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	52.082.975.772
Tổng cộng giá trị ghi sổ	2.020.329.248	-	-	52.082.975.772
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(52.082.975.772)
Giá trị thuần	2.020.329.248	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Dưới 90 ngày	273.681.826	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	52.012.440.194
Tổng cộng giá trị ghi sổ	273.681.826	-	-	52.012.440.194
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(49.238.264.550)
Giá trị thuần	273.681.826	-	-	2.774.175.644

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 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 35

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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
Cộng	605.687.933.832	866.233.762	-	606.554.167.594

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.429.501.487	2.097.433.294	-	3.526.934.781
Phải trả người bán	4.337.671.300	-	-	4.337.671.300
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	622.831.804.485	-	-	622.831.804.485
Cộng	628.598.977.272	2.097.433.294	-	630.696.410.566

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.

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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 40)

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 2020 và 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Ban 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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**

	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>(1.304.200.012)</u>	<u>(1.308.200.012)</u>

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 lâm 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 2020 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.

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 phát 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	460.878.797	2.449.190.174
		Ứng trước	2.198.531.600	-
		Mượn tiền	(57.114.769.180)	(13.656.489.635)
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thủ Thiêm	Thành viên quản lý là cổ đông lớn	Bán hàng	22.636.363.636	(1.615.867.600)
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 2020	Phát sinh trong năm 2019
Bà Đỗ Thị Hồng	Lương và thưởng	<u>456.000.000</u>	<u>571.012.500</u>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 37

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 2020 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 so sánh

Báo cáo tài chính bán niên năm 2019 và báo cáo tài chính năm 2019 Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Sài Gòn - Trụ Sở Chính được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn A&C.

6. 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 30 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC


Trần Thị Mai Thu



Lưu Ý Huang

Tp.HCM, Ngày 04 tháng 04 năm 2021
TỔNG GIÁM ĐỐC



YI HUANG

