



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2018

ANNUAL REPORT



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



04

THÔNGIỆP CỦA CT
HDQT

05 - 10

TỔNG QUAN SEASG

Tầm nhìn, sứ mệnh,
giá trị cốt lõi.

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa
bàn hoạt động

Lịch sử hình thành và
phát triển

Sơ đồ bộ máy tổ
chức

Giới thiệu HĐQT,
Ban Tổng giám đốc,
Ban kiểm soát

10 - 17

TÌNH HÌNH HOẠT
ĐỘNG NĂM 2017 –
BÁO CÁO CỦA BAN
LÃNH ĐẠO

Báo cáo của Ban
Tổng giám đốc

Báo cáo của HĐQT

Báo cáo tình hình
quản trị của Công
ty

18 - 23

CÁC DỰ ÁN CỦA
SEASG

Tình hình đầu
tư và thực hiện
các dự án

24 - 55

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo kiểm
toán

1. THÔNGIỆP 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.

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

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.

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.

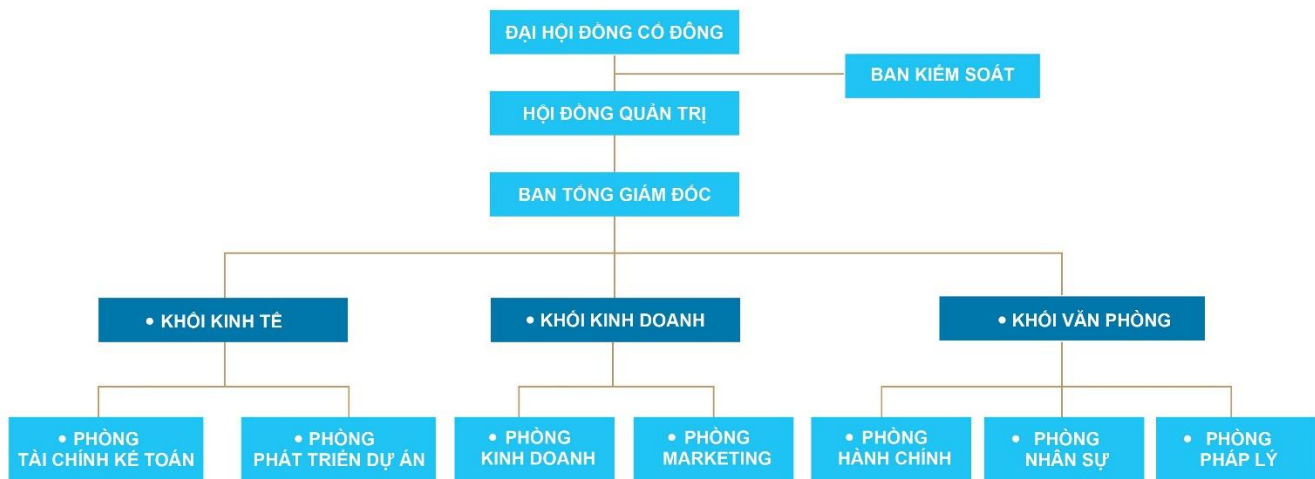
Tháng 12 năm 2006, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Sài Gòn được chính thức thành lập với vốn điều lệ là 96 tỷ đồng.

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 Sơ đồ bộ máy tổ chức



2.6 Giới thiệu HĐQT, Ban Tổng Giám Đốc, Ban kiểm soát

2.6.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

VŨ CAO TRUNG

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế Phát triển, Cử nhân tài chính, Kế toán và quản trị.
- 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 như KPMG, Công ty Quản Lý Quỹ Saigon Asset management, Công ty Quản Lý Quỹ MB Capital, Công ty chứng khoán Sacombank.
- Ông hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT của Seaprodex Saigon. Ngoài ra ông còn là Phó Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị - Tổng công ty Dầu Tầm Tơ Việt Nam, Phó Chủ Tịch – Hiệp Hội Dầu Tầm Tơ Việt Nam.
- 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.

NGUYỄN PHÚC

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Ông có hơn 15 kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính và từng giữ những vị trí quan trọng trong các tập đoàn lớn của Việt Nam.
- Từ năm 2001- 2016 ông giữ vị trí Giám đốc khối phát triển dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và từ 2016 đến nay ông là Giám đốc Pháp lý Công ty Cổ phần Thanh Niên . Hiện, ông đang là thành viên HĐQT của Công ty Seaprodex Saigon.- Hiện tại, ngoài việc quản lý và điều hành Seaprodex Saigon, ông còn đảm nhận chức vụ Chuyên viên cao cấp - Ban Giám đốc HD Bank và là thành viên Ban Tổng Giám đốc Seaprodex Saigon

TÔ NGỌC NGÔI

- 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.

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.

PHẠM VĂN HẢI

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản Trị kinh Doanh.
- Ông từng là Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu , hiện là Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thẩm định giá Á Châu , Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Dịch vụ địa ốc ACB.
- 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

2.6.2 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 Tổng Giám đốc Seaprodex Saigon.

NGUYỄN NAM ĐỊNH

- Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh
- Hiện nay ông là Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Vietinks , Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Vietlinks và thành viên Ban Tổng Giám Đốc Seaprodex Saigon.

2.6.3 BAN KIỂM SOÁT

VÕ QUỐC DUY

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

TRƯƠNG KIM TOÀN

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Ngành tài chính ngân hàng.
- Từng làm ở phòng kinh doanh - Công ty TNHH MTV Ngọc Thủy, phòng kinh doanh – Ngân hàng TMCP Đại Á , từ năm 2014 đến nay ông làm ở phòng Đầu tư – Công ty CP Đầu tư Tiến Lợi và hiện là thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Seaprodex Saigon.

3. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018 – BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO.

3.1 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

3.1.1 Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018

- Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:

+ Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Năm 2018 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, tổng doanh thu năm 2018 chỉ đạt 46,4 tỷ đồng, tương đương 66% so với kế hoạch đề ra.

Hoạt động chính trong năm 2018 của Công ty vẫn là tận dụng các mặt bằng hiện có để cho thuê và nguồn vốn nhàn rỗi cho hoạt động đầu tư tài chính. Doanh thu thực hiện năm 2018 đạt 11,6 tỷ đồng, giảm 54% so với doanh thu thực hiện năm 2017 do giá cho thuê mặt bằng làm vẫn phòng giảm. Doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động tài chính tăng trưởng tốt nhưng do lợi nhuận khác âm nhiều dẫn đến lợi nhuận sau thuế sụt giảm nghiêm trọng

+ Kết quả hoạt động kinh doanh 2 năm 2017 và 2018 (ĐVT: VNĐ)

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2017 | Năm 2018 | Thay đổi % |
|-----|---|----------------|----------------|------------|
| 1 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25,335,479,113 | 11,600,909,633 | -54% |
| 2 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25,335,479,113 | 11,600,909,633 | -54% |

| | | | | |
|---|--|----------------|------------------|-------|
| 3 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 19,525,167,350 | 5,370,208,194 | -72% |
| 4 | Doanh thu hoạt động tài chính | 20,748,064,879 | 34,762,225,190 | 68% |
| 5 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) | 7,894,945,975 | 17,183,205,948 | 118% |
| 6 | Lợi nhuận khác | 3,238,429,711 | (16,060,113,850) | -596% |
| 7 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 11,133,375,686 | 1,123,092,098 | -90% |
| 8 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 5,228,900,774 | 466,107,105 | -91% |

+ Tình hình tài sản:

| Chỉ tiêu | Năm 2017 | Năm 2018 | Thay đổi % |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| A. Tài sản ngắn hạn | 1,064,922,032,265 | 341,737,167,073 | -68% |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 862,783,533 | 1,513,876,903 | 75% |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | - | - | |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 1,063,335,115,312 | 339,538,128,459 | -68% |
| Hàng tồn kho | - | - | |
| Tài sản ngắn hạn khác | 724,133,420 | 685,161,711 | -5% |
| B. Tài sản dài hạn | 59,161,529,627 | 788,553,803,553 | 1233% |
| Các khoản phải thu dài hạn | - | 731,000,000,000 | -100% |
| Tài sản cố định | 10,525,522,744 | 9,037,244,513 | 14% |
| Bất động sản đầu tư | - | - | |
| Tài sản dở dang dài hạn | 28,219,525,561 | 22,219,525,561 | -21% |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 983,238,000 | 983,238,000 | 0% |
| Tài sản dài hạn khác | 19,433,243,322 | 19,313,795,479 | -1% |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 1,124,083,561,892 | 1,130,290,970,626 | 2% |
| C. Nợ phải trả | 673,115,675,367 | 678,666,099,108 | -1% |
| Nợ ngắn hạn | 667,871,842,049 | 673,945,465,802 | -1% |
| Nợ dài hạn | 5,243,833,318 | 4,720,633,306 | -10% |
| D. Vốn chủ sở hữu | 450,967,886,525 | 451,624,871,518 | 0% |
| Vốn chủ sở hữu | 450,967,886,525 | 451,624,871,518 | 0% |
| Nguồn kinh phí và quỹ khác | - | - | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 1,124,083,561,892 | 1,130,290,970,626 | 1% |

+ Các chỉ tiêu tài chính:

| Chỉ tiêu | Năm 2017 | 2018 | Thay đổi % |
|----------|----------|------|------------|
|----------|----------|------|------------|

| | | | |
|---|--------------|--------------|-------------|
| A. Hệ số khả năng thanh toán | | | |
| I. Hệ số thanh toán ngắn hạn | 1.59 | 0.51 | -68% |
| II. Hệ số thanh toán nhanh | 1.59 | 0.51 | -68% |
| B. Cơ cấu vốn | | | |
| I. Hệ số nợ/Tổng tài sản | 60% | 34% | -47% |
| II. Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu | 149% | 84% | -44% |
| C. Khả năng sinh lời | | | |
| I. Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 23,31% | 5,66% | -76% |
| II. Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 1,31% | 0,15% | -89% |
| III. Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 0,53% | 0,06% | -89% |

3.1.2. Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2019

- Mục tiêu:

- + 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
- + Đồng thời với việc tiếp tục đẩy mạnh thực hiện hiệu quả các dự án đang triển khai, Công ty sẽ xây dựng phương án hợp tác đầu tư phát triển dự án số 6 Phạm Phú Thứ trong năm 2018. 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.

+ Mục tiêu cụ thể:

- ✓ Doanh thu: 40 tỷ
- ✓ Lợi nhuận trước thuế: 5 tỷ

- Nhóm giải pháp:

+ Giải pháp về kinh doanh:

- ✓ Tối đa hóa nguồn thu từ việc kinh doanh cho thuê các mặt bằng hiện có.
- ✓ Triển khai các kế hoạch marketing, quảng bá thương hiệu.
- ✓ Đào tạo nhân sự chất lượng và chuyên nghiệp; chính sách đãi ngộ tốt để thu hút nhân tài.

+ Giải pháp về tài chính

- ✓ Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ.
- ✓ Chuẩn hóa các quy trình trong công tác tài chính kế toán nhằm tăng hiệu quả quản lý tài chính.
- ✓ Trong thời gian tới công ty sẽ huy động vốn khoảng 1000-2000 tỷ đồng để triển khai các dự án như: 1534 Võ Văn Kiệt, Quận 6; 06 Phạm Phú Thứ, Quận Tân Bình; 216 Quốc lộ 1K. Để tăng hiệu quả sử dụng vốn, công ty sẽ tiếp tục tham gia các dự án đầu tư góp vốn với các đối tác uy tín.
- ✓ Tăng cường quan hệ với các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư để có thể huy động vốn kịp thời phát triển các dự án.

+ Giải pháp về quản lý và phát triển dự án:

- ✓ Tận dụng nguồn kiến thức, kinh nghiệm chuyên môn từ ban cố vấn, nguồn lực, lợi thế từ các đối tác chiến lược để triển khai dự án có hiệu quả.
- ✓ Đánh giá và cập nhật danh sách đối tác chiến lược, nhà cung cấp, nhà thầu tư vấn, xây dựng. Tìm kiếm các nhà thầu có đủ năng lực thi công có giá cạnh tranh.

+ Giải pháp về công tác nhân sự và đào tạo:

- ✓ Hoàn thiện chính sách phát triển nguồn nhân lực, các chính sách lương, đánh giá thi đua khen thưởng
- ✓ Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho nhân viên. Xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có năng lực chuyên môn cao, có khả năng lãnh đạo và phẩm chất đạo đức nghề nghiệp.

3.2 Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị

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

- Năm 2018, 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 2018 của Công Ty đạt 46,4 tỷ đồng, tăng 8% so với năm 2017, đạt 66,2% so với kế hoạch đề ra. Lợi nhuận sau thuế đạt 0,7 tỷ, thực hiện được 2,5% so với kế hoạch.

3.2.2 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.

3.2.3 Kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2018

- 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.

3.4 Báo cáo tình hình quản trị của công ty:

3.4.1 Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

Tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018, HĐQT tổ chức 05 cuộc họp:

| Stt | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ | Lý do không tham dự |
|-----|-----------------|------------|---------------------|-------|---------------------|
| 1 | Vũ Cao Trung | Chủ tịch | 05 | 100% | |
| 3 | Phạm Văn Hải | Thành viên | 05 | 100% | |
| 4 | Nguyễn Phúc | Thành viên | 05 | 100% | |
| 5 | Đỗ Thị Hồng | Thành viên | 05 | 100% | |
| 6 | Tô Ngọc Ngời | Thành viên | 05 | 100% | |

3.4.2 Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Giám đốc (Tổng Giám đốc):

- 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.

3.4.3 Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

3.4.4 Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị (Báo cáo định kỳ mỗi 6 tháng)

| Stt | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày | Nội dung |
|-----|---------------------------|------------|---|
| 1 | 09/NQ-HĐQT/2018 | 18/07/2018 | Thông qua ký kết Hợp đồng Báo cáo tài chính Bán niên soát xét năm 2018 và Báo cáo tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 với công ty TNHH tư vấn và kiểm toán A&C |

3.4.5 Thay đổi danh sách về người có liên quan của công ty đại chúng theo quy định tại khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán (Báo cáo định kỳ mỗi 6 tháng):

| STT | Tên tổ chức/cá nhân | Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có) | Chức vụ tại công ty (nếu có) | Số CMND/ĐKKD | Ngày cấp CMND/ĐKKD | Nơi cấp CMND/ĐKKD | Địa chỉ | Thời điểm bắt đầu là người có liên quan | Thời điểm không còn là người có liên quan | Lý do |
|-----|---------------------|--|------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|---------|---|---|-------|
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | |

3.5 Giao dịch của cổ đông nội bộ và người liên quan (Báo cáo 6 tháng/năm):

3.5.1 Danh sách cổ đông nội bộ và người có liên quan

| Stt | Tên tổ chức/cá nhân | Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có) | Chức vụ tại công ty (nếu có) | Số CMND/ĐKKD | Ngày cấp CMND/ĐKKD | Nơi cấp CMND/ĐKKD | Địa chỉ | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ | Ghi chú |
|-----|---------------------|--|------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|---|----------------------------|-------------------------------|---------|
| 1 | Vũ Cao Trung | | Chủ tịch HĐQT | 023855039 | 14/02/2001 | CA TP.HCM | 188 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 6, quận 3, TP.HCM | 40.000 | 0.1% | |
| 2 | Phạm Văn Hải | | Phó chủ tịch HĐQT | 025392332 | 07/09/2010 | CA TP.HCM | 8.11 Căn hộ Him Lam, Tạ Quang Bửu, phường 5, Quận 8, TP.HCM | | | |
| 3 | Nguyễn Phúc | | Thành viên HĐQT | 024728032 | 06/03/2007 | CA TP.HCM | 57/27 Đường số 3, Phường Bình Hưng Hòa A, Quận Bình Tân, TP.HCM | | | |
| 4 | Tô Ngọc Ngời | | Thành viên HĐQT | 025112907 | 05/05/2007 | CA TP.HCM | 294/20 Nơ Trang Long, phường 12, quận Bình Thạnh, Tp.HCM | | | |
| 5 | Võ Quốc Duy | | Trưởng BKS | 052079000169 | 10/04/2017 | Cục cảnh sát ĐKQL | 16.32 Lô B C/c 654/6 Lạc Long | | | |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----------------------|--|---|--------------|------------|--|--|--------|--------|--|
| | | | | | | và DLDC về dân sự | Quân, P.9, Q.Tân Bình. Tp.HCM | | | |
| 6 | Trần Thị Bích | | Thành viên BKS | 052186000382 | 29/5/2018 | Cục cảnh sát ĐKQL và DLDC về dân sự | 9C1/19 Khu phố 3A, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp.HCM | | | |
| 7 | Trương Kim Toàn | | -Thành viên BKS -Người được ủy quyền công bố thông tin | 024372484 | 23/03/2005 | CA TP.HCM | 19/13E Bình Thới, P.11, Q.11, TP.HCM | | | |
| 8 | Đỗ Thị Hồng | | Thành viên HĐQT - Tổng Giám Đốc | 021567029 | 08/05/2007 | CA TP.HCM | 49 Đồng Khởi, Q.1, TP.HCM | 1.600 | 0,004% | |
| 9 | Nguyễn Nam Định | | Phó tổng giám đốc | 012166473 | 08/10/2013 | CA Hà Nội | | 0 | 0% | |
| 10 | Trần Thị Mai Thu | | Kế toán trưởng | 022303771 | 19/06/2013 | CA TP.HCM | 137 Ký Con, Quận 1, TP.HCM | 10.000 | 0,025% | |

3.5.2 Giao dịch cổ phiếu:

| Stt | Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với cổ đông nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ | | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | | Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...) |
|-----|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------|-------------------------------|-------|---|
| | | | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | |
| | | | | | | | |

3 CÁC DỰ ÁN CỦA SEASG

3.3 Dự án Centa Park

Centa Park tọa lạc tại vị trí đặc địa ngay trung tâm quận Tân Bình, xoay quanh dự án là 4 mặt tiền đường: Đồng Đen, Hồng Lạc, Âu Cơ và Bà Cát 9, với vị thế này đã làm nên một Centa Park độc đáo và thuận tiện. Với bán kính 5km tương đương khoảng thời gian 10 phút xe máy, Centa Park kết nối dễ dàng với các Quận Phú Nhuận, Quận 3, Quận 10, Quận 11, Quận 12 và chỉ 15 phút để vào trung tâm Quận 1.

Quy mô tổng thể dự án hơn 2,2 ha, mật độ xây dựng căn hộ chỉ 26% với 4 block gồm 1 tầng hầm và 32 tầng cao, tổng số căn hộ tại Centa Park gồm 1.500 căn hộ. Diện tích các căn hộ 1 – 3 phòng ngủ được bố trí hài hòa từ 54m² – 99m², thiết kế xoay quanh 4 mặt tiền, tất cả các căn hộ đều có ban công và hướng nhìn ra thiên nhiên thông thoáng nhằm đón ánh sáng, nắng và gió tự nhiên.



Bạn sẽ thỏa mãn nhu cầu mua sắm với các shop thời trang hiện đại, các dịch vụ chăm sóc sức khỏe và sắc đẹp công nghệ cao, nhà hàng, coffee shop và BBQ là nơi để bạn cùng gia đình thư giãn vào những lúc rảnh rỗi.

Dự kiến mang lại lợi nhuận sau thuế tối thiểu 360 tỷ đồng.

Dự án có 4 mặt tiền đường với vị trí đặc địa tại trung tâm 2 quận Tân Bình và Tân Phú trong khu dân cư sầm uất.

| Tóm tắt | |
|---|------------------------|
| Diện tích đất | 22.263 m ² |
| Hệ số sử dụng | 6,92 lần |
| Mật độ xây dựng khối đế | 46% |
| Mật độ xây dựng khối tháp | 26% |
| Chiều cao tối đa | 32 tầng |
| Tổng diện tích sàn (không bao gồm tầng hầm) | 165,000 m ² |
| Chỉ tiêu dân số | 4.200 dân |
| Số lượng căn hộ | 1.500 căn |
| Tổng chi phí đầu tư phát triển | 2.200 tỷ đồng |

Dự án sở hữu hàng loạt các tiện ích đẳng cấp:

- ❖ Công viên nội khu với diện tích lên tới 6.000m²
- ❖ Trung tâm thương mại, quán café, nhà hàng
- ❖ Phòng tập gym, spa, 400m đường chạy bộ và 3 bể bơi.
- ❖ Khu vực BBQ ngoài trời, nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng ...

Dự án đã mở bán tháp đầu tiên (tháp D) với mức giá từ 21 triệu đồng/m² (không bao gồm VAT).

Kế hoạch triển khai dự án (2016-2018)

Trong Quý II và Quý III năm 2016:

1. Đã có quyết định phê duyệt chủ đầu tư.
2. Đã tiến hành thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính của khu đất và nộp nghĩa vụ tài chính
3. Đã tiến hành thủ tục phê duyệt bản vẽ thiết kế; đánh giá tác động môi trường ... và các thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng.
4. Đã thi công đài móng, sàn tầng hầm, cột và sàn tầng trệt.
5. Tiến hành đặt cọc giữ chỗ.

Từ Quý IV năm 2016:

- Ký hợp đồng hợp tác đầu tư 500 tỷ đồng với một đối tác để tiếp tục phát triển dự án.
- Ngân hàng PVCom Bank đã chấp thuận bảo lãnh dự án với giá trị bảo lãnh 1.200 tỷ đồng.

Từ Quý I năm 2017 đến Quý III năm 2018: Trong tháng 06/2017 sẽ đóng nắp hầm. Tháng 07/2017, bắt đầu thi công phần thân của 4 tháp và hạ tầng kỹ thuật.

Tình hình triển khai dự án: Trong năm 2017, việc thực hiện các thủ tục pháp lý cho dự án gặp nhiều khó khăn vướng mắc nên tiến độ dự án chậm hơn so với kế hoạch. Công ty đã có Chấp thuận chủ đầu tư và đang nỗ lực đẩy mạnh việc hoàn thiện pháp lý trong năm 2018 để dự án có thể tiếp tục được thi công và hoàn tất.

3.4 Dự án 1534 Võ Văn Kiệt – Quận 6

Hiện nay, Quận 6 trở thành ưu tiên lựa chọn của các nhà đầu tư cũng như khách hàng có nhu cầu mua nhà ở bởi nơi đây có lợi thế về hạ tầng, giao thương kết nối thuận tiện, thêm vào đó là sự xuất hiện của hệ thống Metro dự kiến vào năm 2020. Trong thời gian vài năm trở lại đây, các chủ đầu tư đã thấy được tiềm năng này và đầu tư vào các dự án nhà ở, trung tâm thương mại. Hàng loạt những chung cư với tiện ích hiện đại như: Him Lam Chợ Lớn, The Western Capital, Viva Riverside, Lucky Palace,... từ đó ra đời, phục vụ cho nhu cầu “phình” lên của dân cư TP.HCM.

Nắm bắt được xu thế trên, đồng thời có lợi thế về quỹ đất lớn, Công ty Seaprodex Sài Gòn sẽ có kế hoạch đầu tư tại quận 6, tiêu biểu có thể kể đến dự án 1543 Võ Văn Kiệt.



Thông tin cơ bản: Dự án tọa lạc tại số 1534 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, được Thành phố quy hoạch phát triển thành khu thương mại dịch vụ mang lại nhịp sống hiện đại cho dân cư quận 6 và trở thành một trong những tòa nhà sầm uất của thành phố trong tương lai.

Thời gian triển khai dự án từ 2018 – 2020. Số tiền thu về từ hợp tác ước tính đến 40-50 tỷ đồng.

| Tóm tắt | |
|---------------------------------|----------------------|
| Diện tích đất hiện hữu | 1.747 m ² |
| Diện tích đất mở rộng (hợp tác) | 3.087 m ² |
| Mật độ xây dựng | 60% |
| Hệ số sử dụng | 3.23 lần |

| | |
|--|----------------------|
| Diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm) | 9.986 m ² |
| Thời gian triển khai | 2017-2018 |

3.5 Dự án khu dân cư cao tầng tại 665-667 Lò Gốm, Phường 9, Quận 6

Vị trí: 665-667 Lò gốm, Quận 6 , TP.HCM

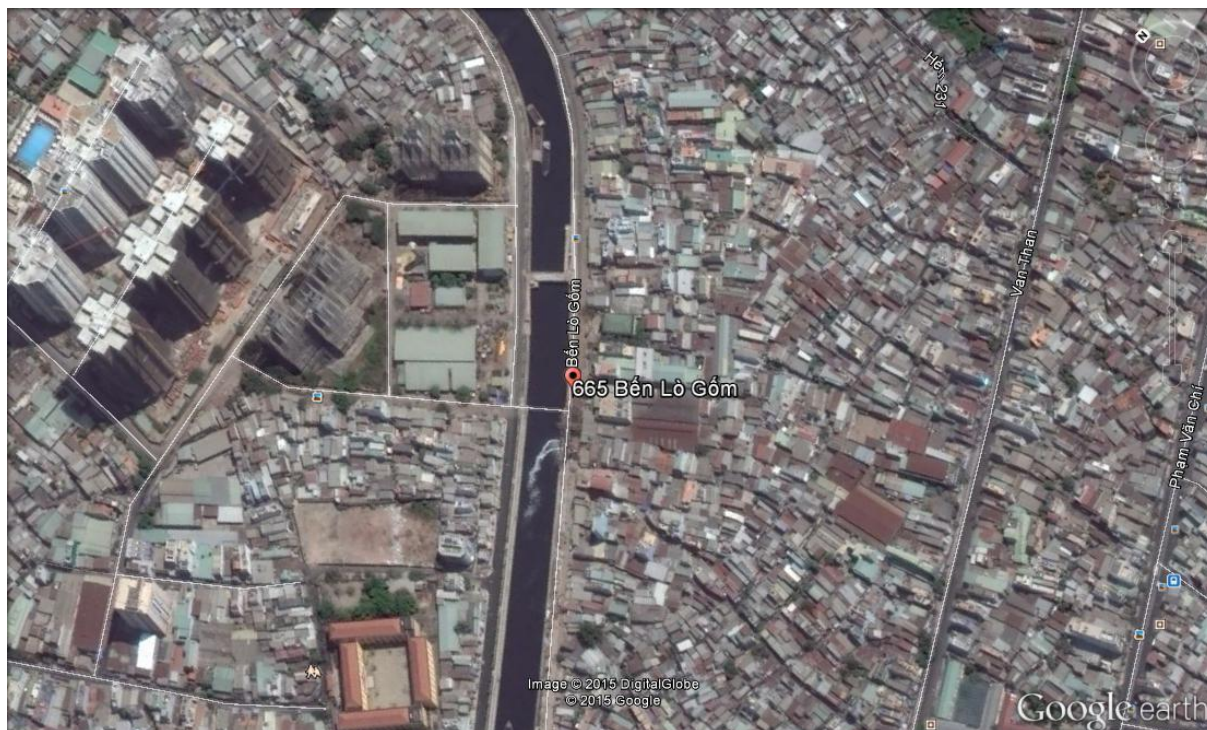
Khi các dự án tiện nghi và cao cấp hình thành trong thời gian sắp tới thì Quận 6 trở thành nơi lựa chọn hàng đầu của các nhà đầu tư đầu tư và người mua.

Không nằm ngoài nhịp sống năng động đó, khu căn hộ tọa lạc tại số 665-667 Lò Gốm đây là một trong những quỹ đất của Seaprodex Saigon (SSN) dự kiến thực hiện trong năm 2018-2020. Với diện tích đất hiện hữu lên đến 2.500 m².

Với dự án khu dân cư trong tương lai trở thành không gian sống lý tưởng, nơi để tái tạo năng lượng và nạp đầy hứng khởi cho một ngày mới.

Diện tích đất hiện hữu: 2.500 m²

Thời gian triển khai: 2018-2020



CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 341.737.167.073 | 1.064.922.032.265 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 1.513.876.903 | 862.783.533 |
| 1. Tiền | 111 | | 1.513.876.903 | 862.783.533 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. 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 | | 339.538.128.459 | 1.063.335.115.312 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2a | 10.090.783.918 | 21.826.366.975 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3a | 3.092.564.468 | 2.999.614.468 |
| 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.4 | 238.005.715.752 | 242.767.000.030 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5a | 104.569.645.613 | 807.939.088.398 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.6 | (18.509.370.212) | (14.485.743.479) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | V.7 | 2.288.788.920 | 2.288.788.920 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | - | - |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 685.161.711 | 724.133.420 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | - | - |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 685.161.711 | 724.133.420 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.14 | - | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

4981

IG T'

EM HƯ

VÀ TI

R C

PHỔ

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| B- TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 788.553.803.553 | 59.161.529.627 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 731.000.000.000 | - |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | V.2b | 44.489.254.319 | 44.489.254.319 |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | V.3b | 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 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5b | 731.476.108.238 | 476.108.238 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | V.6 | (84.175.332.484) | (84.175.332.484) |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 9.037.244.513 | 10.525.522.744 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 9.037.244.513 | 10.525.522.744 |
| - Nguyên giá | 222 | | 14.361.959.628 | 14.361.959.628 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (5.324.715.115) | (3.836.436.884) |
| 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 | | - | - |
| - 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 | | 28.219.525.561 | 28.219.525.561 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | V.10 | 28.219.525.561 | 28.219.525.561 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 983.238.000 | 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 | V.11 | 4.847.240.000 | 4.847.240.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | V.11 | (3.864.002.000) | (3.864.002.000) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 19.313.795.479 | 19.433.243.322 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.8 | 19.313.795.479 | 19.433.243.322 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1.130.290.970.626 | 1.124.083.561.892 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 678.666.099.108 | 673.115.675.367 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 673.945.465.802 | 667.871.842.049 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.12 | 3.163.853.118 | 4.275.806.789 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.13 | 52.279.632.627 | 86.671.582.472 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.14 | 3.463.325.961 | 3.092.624.369 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | V.15 | 537.320.670 | 544.634.075 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.16 | 15.001.941.356 | 13.254.999.819 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.17 | 681.818.182 | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.18a | 597.323.072.401 | 558.507.693.038 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.19a | 1.494.501.487 | 1.524.501.487 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.20 | - | - |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 4.720.633.306 | 5.243.833.318 |
| 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 | V.18b | 1.380.000.000 | 660.000.000 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.19b | 3.340.633.306 | 4.583.833.318 |
| 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 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh


BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 451.624.871.518 | 450.967.886.525 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 451.624.871.518 | 450.967.886.525 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | V.21 | 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 | V.21 | 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 | V.21 | 54.693.407.278 | 54.036.422.285 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 54.036.422.285 | 54.036.422.285 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 656.984.993 | - |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.130.290.970.626 | 1.124.083.561.892 |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2019


 Trần Thị Mai Thu
 Người lập


 Trần Thị Mai Thu
 Kế toán trưởng


CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|------------------|----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 11.600.909.633 | 25.335.479.113 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 11.600.909.633 | 25.335.479.113 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 6.230.701.439 | 5.810.311.763 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 5.370.208.194 | 19.525.167.350 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 34.762.225.190 | 20.748.064.879 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 2.330.198.267 | 1.615.855.272 |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 626.863.378 | 193.404.842 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 381.092 | 419.484.668 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 20.618.648.077 | 30.342.946.314 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 17.183.205.948 | 7.894.945.975 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | - | 8.548.162.636 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.7 | 16.060.113.850 | 5.309.732.925 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (16.060.113.850) | 3.238.429.711 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 1.123.092.098 | 11.133.375.686 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | V.14 | 466.107.105 | 5.228.900.774 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 656.984.993 | 5.904.474.912 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.8 | 17 | 149 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.8 | 17 | 149 |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2019

Trần Thị Mai Thu
Người lậpTrần Thị Mai Thu
Kế toán trưởngLên Yi Hoàng
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp

11

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 1.123.092.098 | 11.133.375.686 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.9 | 1.488.278.231 | 1.039.649.846 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | V.6 | 4.023.626.733 | 13.551.312.614 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | VI.3 | (34.761.239.516) | (20.725.367.228) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.4 | 626.863.378 | 193.404.842 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (27.499.379.076) | 5.192.375.760 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 18.772.088.197 | (75.563.490.391) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | - | (5.708.844.966) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 6.773.302.387 | (8.092.030.134) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 119.447.843 | 111.856.927 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | V.16, VI.4 | (592.649.117) | (157.468.581) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.14 | (450.000.000) | (8.421.856.314) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (2.877.189.766) | (92.639.457.699) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | | - | (8.977.181.818) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn 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 | V.4 | 4.761.284.278 | 34.432.520.518 |
| 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 lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | V.5, VI.3 | 40.198.870 | 24.575.521.503 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 4.801.483.148 | 50.030.860.203 |

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 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 | | - | 6.216.000.000 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | V.19a | (1.273.200.012) | (388.966.670) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | (2.592.100) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (1.273.200.012) | 5.824.441.230 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | 651.093.370 | (36.784.156.266) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | V.1 | 862.783.533 | 37.646.939.799 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | V.1 | 1.513.876.903 | 862.783.533 |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2019


Trần Thị Mai Thu
Người lập

Trần Thị Mai Thu
Kế toán trưởngLên Yi Huang
Tổng Giám đốc


CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Sài Gòn (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh dịch vụ và đầu tư tài chính.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Lợi nhuận Công ty năm nay giảm đáng kể so với năm trước chủ yếu là do doanh thu cho thuê giảm so với năm trước. Ngoài ra, chi phí vi phạm hợp đồng do chậm tiến độ thi công dự án căn hộ Centa Park tăng cao cũng là nguyên nhân làm cho lợi nhuận giảm so với năm trước.

6. Cấu trúc Công ty

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

| Tên đơn vị | Địa chỉ |
|--|--|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Sài Gòn - Xí nghiệp Phú Viên | 67 Phố Phú Viên, Tổ 2, Phường Bồ Đề, Quận Long Biên, TP. Hà Nội. |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Sài Gòn | 678 Âu Cơ, Phường 14, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh. |
| 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. |

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán báo sổ

Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán báo sổ là Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Sài Gòn, địa chỉ đặt tại 214 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 28 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 33 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

15

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:



CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Đối với 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.
- Đối với 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 với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là 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 và công cụ, dụng cụ. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 – 25 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 – 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 |

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ có chương trình phần mềm máy tính.

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của 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. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Góp vốn hợp tác kinh doanh với đơn vị khác

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính tổng hợp các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức góp vốn hợp tác kinh doanh và nhận lợi nhuận được chia theo kết quả kinh doanh như sau:

- Công ty ghi nhận khoản góp vốn hợp tác kinh doanh vào khoản mục phải thu dài hạn khác.
- Phần lợi nhuận được chia từ góp vốn hợp tác kinh doanh Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh của đơn vị khác

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính tổng hợp các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức nhận vốn góp hợp tác kinh doanh của đơn vị khác và phân phối lợi nhuận theo một tỷ lệ phần trăm cố định trên số tiền vốn góp của đơn vị khác hoặc phân phối lợi nhuận từ dự án theo tỷ lệ vốn góp của các bên vào dự án:

- Công ty ghi nhận khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh của đơn vị khác vào khoản mục phải trả ngắn hạn khác.
- Phân lợi nhuận phải trả cho các đơn vị góp vốn Công ty ghi nhận chi phí tài chính.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chỉ trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế 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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

030/
C
TRÁCH
KIỂM TO
A
THVT.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|
| Tiền mặt | 966.656.681 | 644.440.529 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 547.220.222 | 218.343.004 |
| Cộng | 1.513.876.903 | 862.783.533 |

2. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng**2a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Mộc Đức | 5.095.422.443 | 16.731.000.000 |
| Công ty TNHH Thương mại Bách Tùng | 2.046.964.389 | 2.046.964.389 |
| Công ty Cổ phần PPT Land | 990.000.000 | 990.000.000 |
| Các khách hàng khác | 1.958.397.086 | 2.058.402.586 |
| Cộng | 10.090.783.918 | 21.826.366.975 |

2b. Phải thu dài hạn của khách hàng

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Tân Đình Phong | 34.846.724.579 | 34.846.724.579 |
| Al Gasr International For Import And Export | 8.335.814.068 | 8.335.814.068 |
| Các khách hàng khác | 1.306.715.672 | 1.306.715.672 |
| Cộng | 44.489.254.319 | 44.489.254.319 |

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn/dài hạn**3a. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i> | <i>2.198.531.600</i> | <i>2.198.531.600</i> |
| Công ty Cổ phần Thủ Thiêm Land | 2.198.531.600 | 2.198.531.600 |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i> | <i>894.032.868</i> | <i>801.082.868</i> |
| Các nhà cung cấp khác | 894.032.868 | 801.082.868 |
| Cộng | 3.092.564.468 | 2.999.614.468 |

3b. Trả trước cho người bán dài hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Hoàng Đạo | 30.271.975.287 | 30.271.975.287 |
| Cơ sở Kinh doanh Lê Thị Lệ Chiêu | 4.690.491.475 | 4.690.491.475 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bắc Việt | 2.790.428.508 | 2.790.428.508 |
| Chung | 1.457.074.657 | 1.457.074.657 |
| Các nhà cung cấp khác | 39.209.969.927 | 39.209.969.927 |
| Cộng | 39.209.969.927 | 39.209.969.927 |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn thông ⁽ⁱ⁾ | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình ⁽ⁱⁱ⁾ | 36.905.715.752 | 41.667.000.030 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Mộc Đức ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 1.100.000.000 | 1.100.000.000 |
| Cộng | 238.005.715.752 | 242.767.000.030 |

(i) Khoản tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn thông vay theo Hợp đồng số 1011/HĐV/2016 ngày 10 tháng 11 năm 2016 với số tiền là 200.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày 11 tháng 11 năm 2016 với lãi suất cho vay là 11,5%/năm. Công ty có ký bổ sung Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐCV/2018 về việc điều chỉnh gia hạn thời gian cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với lãi suất cho vay là 08%/năm, lãi suất điều chỉnh này áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2017.

(ii) Khoản tiền cho Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình vay theo Hợp đồng số 1006/HĐVV/SEAPRODEX SG - TAMEXIM/2014 ngày 10 tháng 6 năm 2014 với số tiền cho vay là 50.305.000.000 VND, thời gian cho vay là 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền, lãi suất cho vay là 05%/năm. Theo Phụ lục hợp đồng số 01/2018/PLHĐCV ngày 01 tháng 01 năm 2018, lãi suất cho vay được điều chỉnh là 08%/năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 và gia hạn thời gian cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2018.

(iii) Khoản tiền cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Mộc Đức vay theo Hợp đồng cho vay số 1511/HĐV/2016 ngày 15 tháng 11 năm 2016 với số tiền là 2.700.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 06 tháng, lãi suất là 12%/năm. Công ty có ký bổ sung Phụ lục hợp đồng số 3006/PLHĐCV/2018 ngày 30 tháng 06 năm 2018 về việc gia hạn thời gian cho vay đến ngày 30 tháng 6 năm 2019.

5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|--|---------------|--|---------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu các bên liên quan | 10.481.727.421 | - | 309.043.811.796 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến | 8.628.307.780 | - | 307.240.392.155 | - |
| - Tiền hợp tác đầu tư | - | - | 305.250.000.000 | - |
| - Tiền cho mượn | 1.990.392.155 | - | 1.990.392.155 | - |
| - Tiền lãi hợp tác đầu tư | 6.637.915.625 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Thủ Thiêm Land - Phải thu tiền cho mượn | 1.853.419.641 | - | 1.803.419.641 | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | 94.087.918.192 (10.775.526.332) | | 498.895.276.602 (8.775.526.332) | |
| Phải thu tiền hợp tác đầu tư | 500.000.000 | (500.000.000) | 426.250.000.000 | (500.000.000) |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn thông | - | - | 225.837.800.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Vật tư | - | - | 199.912.200.000 | - |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| <i>Xuất nhập khẩu Tân Bình</i> | | | | |
| - Ông Phạm Nguyên Khôi ⁽ⁱ⁾ | 500.000.000 | (500.000.000) | 500.000.000 | (500.000.000) |
| Phải thu tiền lãi hợp tác đầu tư | 8.446.245.343 | - | - | - |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn thông</i> | 4.498.312.580 | - | - | - |
| <i>Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình</i> | 3.947.932.763 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Giống gia cầm Miền Nam | 14.000.699.660 | - | 14.000.000.000 | - |
| - Ứng trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ⁽ⁱⁱ⁾ | 14.000.000.000 | - | 14.000.000.000 | - |
| - Phải thu khác | 699.660 | - | - | - |
| Tiền lãi cho vay | 40.168.912.925 | - | 20.532.033.247 | - |
| - Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Mộc Đức | 275.566.666 | - | 141.733.333 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn thông | 35.638.888.889 | - | 19.416.666.667 | - |
| - Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình | 4.254.457.370 | - | 973.633.247 | - |
| Tạm ứng | 912.987.460 | (203.627.621) | 1.181.913.109 | (203.627.621) |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 441.000.000 | (20.000.000) | 396.000.000 | (20.000.000) |
| Cho mượn | 18.673.340.473 | (7.000.000.000) | 25.569.207.978 | (5.000.000.000) |
| - Công ty Cổ phần Thanh Niên | - | - | 6.895.867.505 | - |
| - Công ty Cổ phần Everland | 8.673.340.473 | - | 8.673.340.473 | - |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Sài Gòn | 10.000.000.000 | (7.000.000.000) | 10.000.000.000 | (5.000.000.000) |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt | 21.156.119 | - | 21.156.119 | - |
| Công ty Cổ phần Phương Mai Bay - Phải thu tiền mua cổ phần | 7.500.000.000 | - | 7.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp Toda - Phải thu tiền bán kho lạnh | 3.035.379.211 | (3.035.379.211) | 3.035.379.211 | (3.035.379.211) |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 388.197.001 | (16.519.500) | 409.586.938 | (16.519.500) |
| Cộng | 104.569.645.613 | (10.775.526.332) | 807.939.088.398 | (8.775.526.332) |

⁽ⁱ⁾ Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001-12.2014/HĐHTKD-SPS ngày 01 tháng 12 năm 2014, Công ty góp vốn với số tiền 500.000.000 VND cho ông Phạm Nguyên Khôi để kinh doanh xuất nhập khẩu, đầu tư sinh lời từ khoản đầu tư của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (ii) Khoản tiền ứng trước theo hợp đồng hứa mua hứa bán số 01-2016/HĐH-TĐT/SEA-GGC về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Số 20 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 20.000.000.000 VND.

5b. Phải thu dài hạn khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu các bên liên quan | 305.250.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến - Phải thu tiền hợp tác đầu tư ⁽ⁱ⁾ | 305.250.000.000 | - | - | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | 426.226.108.238 | (476.108.238) | 476.108.238 | (476.108.238) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn thông - Phải thu tiền hợp tác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾ | 225.837.800.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình - Phải thu tiền hợp tác đầu tư ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 199.912.200.000 | - | - | - |
| Công ty TNHH Thép Việt Thành | 385.321.038 | (385.321.038) | 385.321.038 | (385.321.038) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Hà Gia | 60.000.000 | (60.000.000) | 60.000.000 | (60.000.000) |
| Các khoản phải thu dài hạn khác | 30.787.200 | (30.787.200) | 30.787.200 | (30.787.200) |
| Cộng | 731.476.108.238 | (476.108.238) | 476.108.238 | (476.108.238) |

- (i) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-3/HĐHT/SEA-NTC/2018 ngày 19 tháng 01 năm 2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt với số tiền là 305.520.000.000 VND để Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến 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, Phường 11, quận Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng kể từ ngày 19 tháng 01 năm 2018 đến ngày 19 tháng 01 năm 2020 và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng. Công ty được phân chia kết quả đầu tư theo hai hình thức sau:

- Hưởng kết quả đầu tư theo mức lợi nhuận cố định: Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận cố định (không phụ thuộc vào kết quả đầu tư) với mức lãi suất là 09%/năm tính trên số tiền 155.677.500.000 VND;
- Hưởng kết quả đầu tư theo kết quả kinh doanh: Công ty được hưởng toàn bộ lợi nhuận trên toàn bộ số tiền Công ty đã thực góp vào để hợp tác đầu tư dự án theo hợp đồng này.

Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-3/PLHĐHT/SEA-NTC/2018 ngày 01 tháng 10 năm 2018 sửa đổi, kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2018 Công ty được hưởng kết quả đầu tư với tỷ lệ 30% lợi nhuận của dự án khi dự án hoàn thành.

- (ii) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001-2/HĐHT/SEA-SAICOM/2018 ngày 04 tháng 4 năm 2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt với số tiền là 225.837.800.000 VND 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, Phường 11, quận Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng kể từ ngày 04 tháng 4 năm 2018 đến ngày 04 tháng 4 năm 2020 và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng. Công ty được phân chia kết quả đầu tư theo hai hình thức sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Hưởng kết quả đầu tư theo mức lợi nhuận cố định: Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận cố định (không phụ thuộc vào kết quả đầu tư) với mức lãi suất là 09%/năm tính trên số tiền 115.177.278.000 VND;
- Hưởng kết quả đầu tư theo kết quả kinh doanh: Công ty được hưởng toàn bộ lợi nhuận trên toàn bộ số tiền Công ty đã thực góp vào để hợp tác đầu tư dự án theo hợp đồng này.

Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-2/PLHĐHT/SEA-SAICOM/2018 ngày 01 tháng 10 năm 2018 sửa đổi, kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2018 Công ty được hưởng kết quả đầu tư với tỷ lệ 23% lợi nhuận của dự án khi dự án hoàn thành.

- (m) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-1/HĐHT/SEA-TMX/2018 ngày 03 tháng 4 năm 2018, Công ty góp vốn bằng tiền mặt với số tiền là 199.912.200.000 VND 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, Phường 11, quận Tân Bình. Thời gian thực hiện hợp tác là 24 tháng kể từ ngày 03 tháng 4 năm 2018 đến ngày 03 tháng 4 năm 2020 và có thể được thương lượng đàm phán để gia hạn hợp đồng. Công ty được phân chia kết quả đầu tư theo hai hình thức sau:

- Hưởng kết quả đầu tư theo mức lợi nhuận cố định: Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận cố định (không phụ thuộc vào kết quả đầu tư) với mức lãi suất là 09%/năm tính trên số tiền 101.955.222.000 VND;
- Hưởng kết quả đầu tư theo kết quả kinh doanh: Công ty được hưởng toàn bộ lợi nhuận trên toàn bộ số tiền Công ty đã thực góp vào để hợp tác đầu tư dự án theo hợp đồng này.

Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-1/PLHĐHT/SEA-TMX/2018 ngày 01 tháng 10 năm 2018 sửa đổi kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2018 Công ty được hưởng kết quả đầu tư với tỷ lệ 20% lợi nhuận của dự án khi dự án hoàn thành.

6. Nợ xấu

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Thời gian quá hạn | Giá gốc |
| Ngắn hạn | | 25.571.165.922 | | 19.485.743.479 |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Sài Gòn | | 7.061.795.710 | | 5.000.000.000 |
| Phải thu khác | Từ 02 năm đến 03 năm | 10.000.000.000 | Trên 01 năm | 10.000.000.000 |
| Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Mộc Đức | | 3.000.000.000 | | 5.000.000.000 |
| Phải thu tiền cung cấp dịch vụ | Từ 06 tháng đến 01 năm | 5.095.422.443 | | |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp Toda | | 3.566.795.710 | - | - |
| Phải thu khác | Trên 03 năm | 3.035.379.211 | Trên 03 năm | 3.035.379.211 |
| Công ty TNHH Thương mại Bách Tùng | | | | - |
| Phải thu tiền bán hàng | Trên 03 năm | 2.046.964.389 | Trên 03 năm | 2.046.964.389 |
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Tân | | | | - |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

26

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

| | Thời gian quá hạn | Số cuối năm | | Thời gian quá hạn | Số đầu năm | |
|---|----------------------|------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|
| | | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Dinh Phong | | | | | | |
| Phải thu tài sản thiếu chờ xử lý Ông Phạm Nguyễn Khôi | Trên 03 năm | 2.288.788.920 | - | Trên 03 năm | 2.288.788.920 | - |
| Phải thu tiền hợp tác đầu tư | Trên 03 năm | 500.000.000 | - | Trên 03 năm | 500.000.000 | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | | 2.604.610.959 | 495.000.000 | | 1.614.610.959 | - |
| Phải thu tiền cung cấp dịch vụ | Từ 01 năm đến 02 năm | 990.000.000 | 495.000.000 | | | |
| Phải thu tiền bán hàng | Trên 03 năm | 1.030.463.838 | - | Trên 03 năm | 1.030.463.838 | - |
| Phải thu tiền tạm ứng | Trên 03 năm | 203.627.621 | - | Trên 03 năm | 203.627.621 | - |
| Phải thu tiền ký quỹ | Trên 03 năm | 20.000.000 | - | Trên 03 năm | 20.000.000 | - |
| Phải thu trả trước người bán | Trên 03 năm | 344.000.000 | - | Trên 03 năm | 344.000.000 | - |
| Phải thu khác | Trên 03 năm | 16.519.500 | - | Trên 03 năm | 16.519.500 | - |
| Dài hạn | | 84.175.332.484 | - | | 84.175.332.484 | - |
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Tân Đình Phong | | | | | | |
| Phải thu tiền bán hàng | Trên 03 năm | 34.846.724.579 | - | Trên 03 năm | 34.846.724.579 | - |
| AI Gasr International For Import And Export | | | | | | |
| Phải thu tiền bán hàng | Trên 03 năm | 8.335.814.068 | - | Trên 03 năm | 8.335.814.068 | - |
| Công ty TNHH Hoàng Đạo | | | | | | |
| Phải thu trả trước người bán | Trên 03 năm | 30.271.975.287 | - | Trên 03 năm | 30.271.975.287 | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | | 10.720.818.550 | - | | 10.720.818.550 | - |
| Phải thu tiền bán hàng | Trên 03 năm | 1.306.715.672 | - | Trên 03 năm | 1.306.715.672 | - |
| Phải thu trả trước người bán | Trên 03 năm | 8.937.994.640 | - | Trên 03 năm | 8.937.994.640 | - |
| Phải thu khác | Trên 03 năm | 476.108.238 | - | Trên 03 năm | 476.108.238 | - |
| Cộng | | 109.746.498.406 | 7.061.795.710 | | 103.661.075.963 | 5.000.000.000 |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

| | Nợ phải thu ngắn hạn | Nợ phải thu dài hạn | Cộng |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Số đầu năm | 14.485.743.479 | 84.175.332.484 | 98.661.075.963 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 4.023.626.733 | - | 4.023.626.733 |
| Số cuối năm | 18.509.370.212 | 84.175.332.484 | 102.684.702.696 |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

27

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**7. Tài sản thiếu chờ xử lý**

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. Công ty đang tiến hành các thủ tục khởi kiện liên quan đến vụ việc này và các khoản phải thu quá hạn chưa thanh toán. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi cho khoản này.

8. Chi phí trả trước dài hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 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 | 4.675.690.260 | 4.796.874.456 |
| Công cụ, dụng cụ | 11.063.622 | 9.327.269 |
| Cộng | 19.313.795.479 | 19.433.243.322 |

9. Tài sản cố định hữu hình

| | <u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u> | <u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u> | <u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u> | <u>Cộng</u> |
|---|-----------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số đầu năm | 1.794.851.696 | 12.462.121.182 | 104.986.750 | 14.361.959.628 |
| Số cuối năm | 1.794.851.696 | 12.462.121.182 | 104.986.750 | 14.361.959.628 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 1.461.913.501 | 441.982.364 | 104.986.750 | 2.008.882.615 |
| Chờ thanh lý | - | - | - | - |
| Giá trị hao mòn | | | | |
| Số đầu năm | 1.698.364.490 | 2.033.085.644 | 104.986.750 | 3.836.436.884 |
| Khấu hao trong năm | 61.834.766 | 1.426.443.465 | - | 1.488.278.231 |
| Số cuối năm | 1.760.199.256 | 3.459.529.109 | 104.986.750 | 5.324.715.115 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số đầu năm | 96.487.206 | 10.429.035.538 | - | 10.525.522.744 |
| Số cuối năm | 34.652.440 | 9.002.592.073 | - | 9.037.244.513 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - |

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách cuối năm là 8.977.181.818 VND và 7.203.484.842 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sài Gòn (xem thuyết minh V.19).

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| 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 | 1.024.187.146 | - | 1.024.187.146 | - |
| Cộng | 28.219.525.561 | - | 28.219.525.561 | - |

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.

11. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|---|----------------------|------------------------|----------------|----------------------|------------------------|----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | 4.446.420.000 | (3.541.002.000) | 905.418.000 | 4.446.420.000 | (3.541.002.000) | 905.418.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Vàng bạc Đá quý Phương Nam | 400.000.000 | (323.000.000) | - | 400.000.000 | (323.000.000) | - |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Năm Căn | 820.000 | - | - | 820.000 | - | - |
| Cộng | 4.847.240.000 | (3.864.002.000) | - | 4.847.240.000 | (3.864.002.000) | - |

Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|----------------------|----------------------|
| Commodities International, Inc. | 1.485.247.379 | 1.485.247.379 |
| Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà TP. Hồ Chí Minh | - | 1.284.545.454 |
| Công ty TNHH Ánh Dương Construction | 431.387.219 | 686.900.376 |
| Công ty Cổ phần Giống gia cầm Miền Nam | 668.181.818 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý tài sản 304 | 197.621.000 | 491.064.200 |
| Các nhà cung cấp khác | 381.415.702 | 328.049.380 |
| Cộng | 3.163.853.118 | 4.275.806.789 |

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Các khách hàng trả trước tiền mua căn hộ Centa Park.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | <u>Số đầu năm</u> | <u>Số phải nộp trong năm</u> | <u>Số đã thực nộp trong năm</u> | <u>Số cuối năm</u> |
|-----------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | - | 98.604.171 | (61.277.596) | 37.326.575 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.984.385.263 | 466.107.105 | (450.000.000) | 2.000.492.368 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 300.598.480 | 171.949.900 | (20.000.000) | 452.548.380 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 807.640.626 | 910.104.451 | (744.786.439) | 972.958.638 |
| Các loại thuế khác | - | 8.248.272 | (8.248.272) | - |
| Cộng | 3.092.624.369 | 1.655.013.899 | (1.284.312.307) | 3.463.325.961 |

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cho thuê văn phòng 10%
- Cho vay Không chịu thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|--------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 1.123.092.098 | 11.133.375.686 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | | |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | 1.207.443.428 | 15.011.128.183 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| Thu nhập tính thuế | 2.330.535.526 | 26.144.503.869 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 466.107.105 | 5.228.900.774 |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất, thuế nhà đất

Tiền thuê đất, thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Phải trả người lao động

Lương còn phải trả cho nhân viên.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay | 928.661.819 | 894.447.558 |
| Chi phí hoa hồng, môi giới | 12.345.552.261 | 12.345.552.261 |
| Chi phí thuê văn phòng | 1.712.727.276 | - |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Cộng | 15.001.941.356 | 13.254.999.819 |

17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Công ty TNHH Olympus Capital Real Estate Management - Trả trước tiền thuê.

18. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**18a. Phải trả ngắn hạn khác**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| Phải trả các bên liên quan | 79.601.513.866 | 31.531.180.533 |
| Ông Nguyễn Nhân Kiệt - Phải trả tiền mượn | 2.346.847.200 | 2.346.847.200 |
| Công ty Cổ phần Thủ Thiêm Land - Phải trả tiền mượn | 59.170.000.000 | 12.795.000.000 |
| Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Dầu tầm tơ Việt Nam ⁽ⁱ⁾ | 18.084.666.666 | 16.389.333.333 |
| - Phải trả tiền hợp tác đầu tư | 14.000.000.000 | 14.000.000.000 |
| - Phải trả tiền lãi hợp tác đầu tư | 4.084.666.666 | 2.389.333.333 |
| Phải trả các tổ chức và cá nhân khác | 517.721.558.535 | 526.976.512.505 |
| Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 179.850.699 | 197.296.499 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng - Phải trả tiền hợp tác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾ | 500.282.105.040 | 500.282.105.040 |
| Phải trả tiền mượn | 5.552.750.335 | 18.645.084.908 |
| - Công ty Cổ phần Thanh niên | 3.249.231.798 | - |
| - Ông Vũ Đức Tâm | 2.303.518.537 | 2.422.507.351 |
| - Ông Trần Minh Tính | - | 2.450.493.482 |
| - Ông Huỳnh Văn Quốc | - | 4.690.491.475 |
| - Bà Nguyễn Thị Anh Thư | - | 9.081.592.600 |
| Cổ tức phải trả | 1.938.961.658 | 1.938.961.658 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 9.767.890.803 | 5.913.064.400 |
| Cộng | 597.323.072.401 | 558.507.693.038 |

⁽ⁱ⁾ Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 03.08/HĐHTKD/SEASG-DTT/2015 ngày 03 tháng 08 năm 2015 giữa Công ty và Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Dầu tầm tơ Việt Nam, Công ty góp vốn bằng toàn bộ 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 Dầu tầm tơ 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. Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Dầu tầm tơ Việt Nam đã góp 14.000.000.000 VND và lãi hợp tác kinh doanh là 4.084.666.666 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (ii) Theo Hợp đồng hợp tác số 88/HĐ-HTĐT/SEA-TRASECO ngày 18 tháng 8 năm 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 trị 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. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng ("Traseco") đã góp 500.282.105.040 VND.

18b. Phải trả dài hạn khác

Các khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn.

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

19a. Vay ngắn hạn

Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Số đầu năm | 1.524.501.487 |
| Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | 1.243.200.012 |
| Số tiền vay đã trả | (1.273.200.012) |
| Số cuối năm | 1.494.501.487 |

19b. Vay dài hạn

Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sài Gòn để mua xe ô tô, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản cố định được hình thành từ khoản vay (xem thuyết minh số V.9).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Ngoài ra, trong số dư tiền vay cuối năm chuyển từ vay dài hạn sang vay dài hạn đến hạn trả có khoản vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I tại Chi nhánh Phú Viên để đầu tư sửa chữa ô bể chợp, thiết bị điện, nước và cải tạo nhà kho phục vụ sản xuất nước mắm là 251.301.475 VND. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------------|---------------|---------------|
| Từ 01 năm trở xuống | 1.494.501.487 | 1.524.501.487 |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 3.340.633.306 | 4.583.833.318 |
| Trên 05 năm | - | - |
| Cộng | 4.835.134.793 | 6.108.334.805 |

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn ngắn hạn như sau:

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Số đầu năm | 4.583.833.318 |
| Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | (1.243.200.012) |
| Số cuối năm | 3.340.633.306 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt nguồn với số tiền 21.156.119 VND được trình bày ở khoản mục "Các khoản phải thu ngắn hạn khác" (xem thuyết minh số V.5a).

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Số dư đầu năm trước | 396.000.000.000 | 931.464.240 | 48.131.947.373 | 445.063.411.613 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | 5.904.474.912 | 5.904.474.912 |
| Số dư cuối năm trước | 396.000.000.000 | 931.464.240 | 54.036.422.285 | 450.967.886.525 |
| Số dư đầu năm nay | 396.000.000.000 | 931.464.240 | 54.036.422.285 | 450.967.886.525 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | 656.984.993 | 656.984.993 |
| Số dư cuối năm nay | 396.000.000.000 | 931.464.240 | 54.693.407.278 | 451.624.871.518 |

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT/2018 ngày 11 tháng 6 năm 2018, Công ty sẽ triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 theo tỷ lệ thực quyền 100:12 thời gian thực hiện dự kiến trong quý 2 – quý 3 năm 2018. Tuy nhiên, tại thời điểm này Công ty vẫn chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu.

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| Ông Trần Minh Tinh | 31.790.900.000 | 20.381.000.000 |
| Ông Nguyễn Nhân Kiệt | 136.300.000.000 | 142.300.000.000 |
| Ông Nguyễn Trọng Trí | 32.000.000.000 | 32.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Ngân hàng Công thương Việt Nam | - | 20.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư MB | - | 19.820.000.000 |
| Ông Nguyễn Khải Hưng | 19.000.000.000 | 19.000.000.000 |
| Ông Nguyễn Lê Phan | 21.556.000.000 | 20.753.000.000 |
| Bà Hàn Hồng Hạnh | 19.765.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thị Vỹ Phương | 19.620.000.000 | 10.362.000.000 |
| Các cổ đông khác | 115.968.100.000 | 111.384.000.000 |
| Cộng | 396.000.000.000 | 396.000.000.000 |

21c. Cổ phiếu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------------------------------|-------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 39.600.000 | 39.600.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 39.600.000 | 39.600.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 39.600.000 | 39.600.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 39.600.000 | 39.600.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 39.600.000 | 39.600.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp****22a. Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 3.539,00 USD (số đầu năm là 3.553,29 USD).

22b. Vàng tiền tệ

Công ty nắm giữ vàng tiền tệ với số lượng tại ngày kết thúc năm tài chính là 36 chỉ vàng 96%, (số lượng đầu năm là 36 chỉ vàng 96%).

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

| | Năm nay | Năm trước |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu cho thuê | 11.375.818.185 | 25.156.095.423 |
| Doanh thu khác | 225.091.448 | 179.383.690 |
| Cộng | 11.600.909.633 | 25.335.479.113 |

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 985.674 | 22.697.651 |
| Lãi tiền cho vay | 19.637.078.548 | 20.625.367.228 |
| Lãi hợp tác đầu tư | 15.124.160.968 | 100.000.000 |
| Cộng | 34.762.225.190 | 20.748.064.879 |

4. Chi phí tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 626.863.378 | 193.404.842 |
| Chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư | 1.703.333.333 | 1.698.666.667 |
| Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) tổn thất đầu tư | - | (276.218.100) |
| Chi phí tài chính khác | 1.556 | 1.863 |
| Cộng | 2.330.198.267 | 1.615.855.272 |

5. Chi phí bán hàng

Chi phí dịch vụ mua ngoài.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 6.127.503.186 | 4.709.130.253 |
| Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng | 161.056.244 | 66.097.172 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.488.278.232 | 1.039.649.845 |
| Thuế, phí và lệ phí | 918.352.723 | 1.109.997.897 |
| Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi | 4.023.626.733 | 13.827.530.714 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.899.830.959 | 9.590.540.433 |
| Cộng | 20.618.648.077 | 30.342.946.314 |

7. Chi phí khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------|----------------------|
| Chi phí thanh lý hợp đồng căn hộ Centa Park | 15.711.703.197 | 4.595.981.479 |
| Thuế bị phạt, bị truy thu | 27.410.653 | 457.051.446 |
| Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát | 321.000.000 | 256.700.000 |
| Cộng | 16.060.113.850 | 5.309.732.925 |

8. Lãi trên cổ phiếu**8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-------------|---------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 656.984.993 | 5.904.474.912 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | - | - |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 656.984.993 | 5.904.474.912 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 39.600.000 | 39.600.000 |
| Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 17 | 149 |

8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính tổng hợp này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 161.056.244 | 66.097.172 |
| Chi phí nhân công | 6.127.503.186 | 4.709.130.253 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.488.278.232 | 1.039.649.846 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 14.130.913.490 | 15.820.336.864 |
| Chi phí khác | 4.941.979.456 | 14.937.528.610 |
| Cộng | 26.849.730.608 | 36.572.742.745 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.18.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

| | Năm nay | Năm trước |
|------------|---------------|---------------|
| Tiền lương | 1.476.000.000 | 1.333.100.000 |
| Phụ cấp | 20.100.000 | 116.330.000 |
| Cộng | 1.496.100.000 | 1.449.430.000 |

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan khác | Mối quan hệ |
|--|--|
| Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Dầu tầm tơ Việt Nam | Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến | Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến có người đại diện theo pháp luật là cổ đông lớn của Công ty |
| Công ty Cổ phần Thủ Thiêm Land | Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt |

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---------------|---------------|
| <i>Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Dầu tầm tơ Việt Nam</i> | | |
| Lãi hợp tác đầu tư phải trả | 1.703.333.333 | 1.698.666.667 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh | | |
| Địa ốc Nam Tiến | | |
| Góp vốn hợp tác đầu tư | - | 305.250.000.000 |
| Cho mượn | - | 217.188.000 |
| Công ty Cổ phần Thủ Thiêm Land | | |
| Cho mượn | 50.000.000 | - |
| Thu tiền mượn | 47.475.000.000 | - |

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.5 và V.18a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động chủ yếu trong một lĩnh vực kinh doanh là cho thuê kho, văn phòng và trong khu vực địa lý là Việt Nam.

3. Trình bày lại số liệu so sánh

Công ty trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính liên quan đến các nội dung sau:

- Điều chỉnh hồi tố khoản lãi hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến, Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn Thông do có phụ lục điều chỉnh không tính mức lợi nhuận hàng năm từ năm 2017.
- Điều chỉnh hồi tố khoản hoàn nhập dự phòng của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bắc Việt Chung, Công ty TNHH Hoàng Đạo và Cơ sở Kinh doanh Lê Thị Lệ Chiểu do đây là các khoản tiền Công ty mượn nhưng Công ty đã điều chỉnh giảm công nợ người mua trả tiền trước và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi.
- Điều chỉnh hồi tố chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của năm 2017 theo Biên bản kiểm tra quyết toán thuế.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh trình bày như sau:

| | <u>Mã số</u> | <u>Số liệu trước điều chỉnh</u> | <u>Các điều chỉnh</u> | <u>Số liệu sau điều chỉnh</u> |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Bảng cân đối kế toán tổng hợp | | | | |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 828.266.896.818 | (20.327.808.420) | 807.939.088.398 |
| Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | 22.987.392.370 | 16.222.577.557 | 39.209.969.927 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | (67.952.754.927) | (16.222.577.557) | (84.175.332.484) |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 8.200.137.402 | (5.107.513.033) | 3.092.624.369 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 542.285.115.481 | 16.222.577.557 | 558.507.693.038 |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

37

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

| | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Các điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh |
|--|-------|--------------------------|------------------|------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 85.479.295.229 | (31.442.872.944) | 54.036.422.285 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp | | | | |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 41.075.873.299 | (20.327.808.420) | 20.748.064.879 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 7.091.898.296 | (1.862.997.522) | 5.228.900.774 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | 24.369.285.810 | (18.464.810.898) | 5.904.474.912 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 615 | (466) | 149 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 615 | (466) | 149 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | 31.461.184.106 | (20.327.808.420) | 11.133.375.686 |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (41.053.175.648) | 20.327.808.420 | (20.725.367.228) |

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2019

Trần Thị Mai Thu
Người lập biểu

Trần Thị Mai Thu
Kế toán trưởng



Lin Yi Huang
Tổng Giám đốc