



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM  
Số: 06/2022/Ư-EXL

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

**Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim**

Trụ sở chính: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, phường 5, quận 3, TP.HCM.

Điện thoại: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

Người thực hiện công bố thông tin: Bà DƯƠNG THỊ THU LOAN

Điện thoại (di động): 0907368797

Nội dung thông tin công bố:

- **Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2021 công ty Eximland.**

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

Ngày 30 tháng 01 năm 2022

**Người thực hiện công bố thông tin**

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS



**DƯƠNG THỊ THU LOAN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
**179EF Cách Mạng Tháng 8, Phường 5 , Quận 3 , TP.HCM**  
Mã số thuế: **0305323291**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **QUÝ 4 NĂM 2021**

Tháng 01 năm 2022

Công ty Cổ Phần Bất Động Sản E Xim

## MỤC LỤC

|                                                              | Trang |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4 năm 2021                 | 1-3   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 năm 2021 | 4     |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4 năm 2021           | 5     |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2021        | 6-16  |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

| Tài sản                                              | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| I                                                    | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b> | <b>100</b> |             | <b>314.456.878.594</b> | <b>522.523.489.245</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>         | <b>110</b> | <b>IV.1</b> | <b>1.963.081.680</b>   | <b>1.373.342.227</b>   |
| 1. Tiền                                              | 111        |             | 1.963.081.680          | 1.373.342.227          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                        | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                 | <b>120</b> | <b>IV.2</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                            | 121        |             | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)      | 122        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                   | 123        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>              | <b>130</b> | <b>IV.3</b> | <b>159.550.839.974</b> | <b>254.032.965.544</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                  | 131        | 3.1         | 8.988.778.816          | 8.429.472.874          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                  | 132        | 3.2         | 30.654.610.140         | 44.476.656.567         |
| 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        | 3.3         | 1.590.000.000          | 54.937.000.000         |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                            | 136        | 3.4         | 148.269.455.599        | 174.741.840.684        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)            | 137        |             | (29.952.004.581)       | (28.552.004.581)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                           | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> | <b>IV.4</b> | <b>142.900.709.382</b> | <b>260.094.551.936</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                      | 141        |             | 143.638.286.437        | 267.926.675.491        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho ( *)               | 149        |             | (737.577.055)          | (7.832.123.555)        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                      | <b>150</b> |             | <b>10.042.247.558</b>  | <b>7.022.629.538</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 151        | IV.10       | 65.874.502             | 690.709.181            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                           | 152        |             | 6.099.120.696          | 6.331.903.822          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước          | 153        |             | 3.877.252.360          | 16.535                 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ        | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                             | 155        |             | -                      | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>  | <b>200</b> |             | <b>439.337.325.487</b> | <b>250.520.668.420</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                 | <b>210</b> |             | <b>8.238.860.000</b>   | <b>8.738.860.000</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                   | 211        |             | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                   | 212        |             | -                      | -                      |
| 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        |             | 8.738.860.000          | 8.738.860.000          |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)             | 219        |             | (500.000.000)          | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                           | <b>220</b> |             | <b>9.788.622.443</b>   | <b>14.824.641.663</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                          | 221        | IV.5        | 9.788.622.443          | 14.824.641.663         |
| - Nguyên giá                                         | 222        |             | 45.888.904.029         | 45.888.904.029         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                         | 223        |             | (36.100.281.586)       | (31.064.262.366)       |
| 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        | IV.6        | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                         | 228        |             | 72.000.000             | 72.000.000             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                         | 229        |             | (72.000.000)           | (72.000.000)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                      | <b>230</b> | <b>IV.7</b> | <b>212.333.370.416</b> | <b>174.315.326.872</b> |
| - Nguyên giá                                         | 231        |             | 241.814.339.102        | 199.584.728.602        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                         | 232        |             | (29.480.968.686)       | (25.269.401.730)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                   | <b>240</b> |             | <b>51.132.763.467</b>  | <b>48.521.343.551</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn      | 241        |             | -                      | -                      |



| Tài sản                                             | Mã số      | Thuyết minh  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------|--------------|------------------------|------------------------|
| 1                                                   | 2          | 3            | 4                      | 5                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 242        | IV.8         | 51.132.763.467         | 48.521.343.551         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>250</b> |              | -                      | -                      |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 251        |              | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          | 252        | IV.9         | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 253        |              | -                      | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)            | 254        |              | -                      | -                      |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 255        |              | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>260</b> |              | <b>157.843.709.161</b> | <b>4.120.496.334</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261        | IV.10        | 3.549.709.161          | 4.120.496.334          |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                   | 262        |              | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn      | 263        |              | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                             | 268        |              | 154.294.000.000        | -                      |
| 5. Lợi thế thương mại                               | 269        |              | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>              | <b>270</b> |              | <b>753.794.204.081</b> | <b>773.044.157.665</b> |
| Nguồn vốn                                           | Mã số      | Thuyết minh  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
| 1                                                   | 2          | 3            | 4                      | 5                      |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>                 | <b>300</b> |              | <b>156.637.873.894</b> | <b>231.599.286.214</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |              | <b>90.936.713.422</b>  | <b>151.868.733.742</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | IV.11        | 1.747.601.521          | 1.599.170.371          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        |              | 1.658.668.000          | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | IV.12        | 28.567.722.808         | 10.093.706.495         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |              | 459.747.040            | 444.154.100            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | IV.13        | 16.022.834.880         | 46.488.404.241         |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |              | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |              | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |              | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | IV.14        | 20.676.804.653         | 74.176.511.879         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | IV.15        | 14.000.000.000         | 14.000.000.000         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |              | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |              | 7.803.334.520          | 5.066.786.656          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |              | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |              | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |              | <b>65.701.160.472</b>  | <b>79.730.552.472</b>  |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |              | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |              | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |              | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |              | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |              | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |              | -                      | -                      |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        |              | 9.701.160.472          | 9.730.552.472          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | 19           | 56.000.000.000         | 70.000.000.000         |
| 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        |              | -                      | -                      |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>              | <b>400</b> |              | <b>597.156.330.187</b> | <b>541.444.871.451</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | <b>IV.16</b> | <b>597.156.330.187</b> | <b>541.444.871.451</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                           | 411        |              | 442.910.400.000        | 442.910.400.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết            | 411a       |              | 442.910.400.000        | 442.910.400.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                   | 411b       |              | -                      | -                      |

| Nguồn vốn                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| I                                              | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| 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        |             | 14.736.952.435         | 13.123.984.745         |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420        |             | 4.119.625.258          | 3.220.150.666          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 101.984.742.798        | 53.393.639.965         |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 53.393.639.965         | (11.444.281.435)       |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 48.591.102.833         | 64.837.921.400         |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |             | -                      | -                      |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            | 429        | IV.17       | 33.404.609.696         | 28.796.696.075         |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>       | <b>440</b> |             | <b>753.794.204.081</b> | <b>773.044.157.665</b> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

*Đinh Thị Nhài*

Đinh Thị Nhài

*Dương Thị Thu Loan*

Dương Thị Thu Loan



Lập ngày 01 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám Đốc

Lý Văn Nghĩa



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 4 NĂM 2021**

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

| CHỈ TIÊU                                                  | Mã số     | Quý 4                 |                       | Lũy Kế từ đầu năm đến cuối quý 4 |                       |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
|                                                           |           | Năm 2021              | Năm 2020              | Năm 2021                         | Năm 2020              |
| I                                                         | 2         | 4                     | 5                     | 6                                | 7                     |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01        | 2.610.694.553         | 6.503.360.886         | 23.377.274.510                   | 26.036.945.985        |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02        | (516.450.000)         | -                     | -                                | -                     |
| 3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>10</b> | <b>3.127.144.553</b>  | <b>6.503.360.886</b>  | <b>23.377.274.510</b>            | <b>26.036.945.985</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                       | 11        | (6.502.409.757)       | 2.727.935.870         | 15.085.536.594                   | 14.789.227.576        |
| 5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>20</b> | <b>9.629.554.310</b>  | <b>3.775.425.016</b>  | <b>8.291.737.916</b>             | <b>11.247.718.409</b> |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 21        | 60.342.250.899        | 58.752.546.343        | 98.621.934.345                   | 88.533.433.505        |
| 7. Chi phí tài chính                                      | 22        | 2.400.975.142         | 1.134.195.830         | 8.867.064.389                    | 9.696.733.184         |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                               | 23        | 2.300.086.499         | 2.980.811.738         | 8.766.175.746                    | 11.543.349.092        |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết    | 24        | -                     | -                     | -                                | -                     |
| 9. Chi phí bán hàng                                       | 25        | -                     | -                     | -                                | -                     |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26        | 6.260.098.565         | 4.010.062.948         | 15.611.266.739                   | 10.134.818.702        |
| 11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>        | <b>30</b> | <b>61.310.731.502</b> | <b>57.383.712.581</b> | <b>82.435.341.133</b>            | <b>79.949.600.028</b> |
| 12. Thu nhập khác                                         | 31        | 1.852.806.000         | -                     | 1.852.806.000                    | 1.976.253             |
| 13. Chi phí khác                                          | 32        | 2.219.107.313         | 36.090.215            | 2.267.468.804                    | 958.268.561           |
| 14. <b>Lợi nhuận khác</b>                                 | <b>40</b> | <b>(366.301.313)</b>  | <b>(36.090.215)</b>   | <b>(414.662.804)</b>             | <b>(956.292.308)</b>  |
| 15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>              | <b>50</b> | <b>60.944.430.189</b> | <b>57.347.622.366</b> | <b>82.020.678.329</b>            | <b>78.993.307.720</b> |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                           | 51        | 9.503.880.554         | 4.912.853.441         | 24.179.208.572                   | 7.979.957.092         |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                            | 52        | -                     | -                     | -                                | -                     |
| 18. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>       | <b>60</b> | <b>51.440.549.635</b> | <b>52.434.768.925</b> | <b>57.841.469.757</b>            | <b>71.013.350.628</b> |
| 19. <b>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>              | <b>61</b> | <b>47.826.781.489</b> | <b>51.944.220.546</b> | <b>54.071.891.111</b>            | <b>70.460.754.181</b> |
| 20. <b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</b> | <b>62</b> | <b>3.613.768.146</b>  | <b>490.548.379</b>    | <b>3.769.578.646</b>             | <b>552.596.447</b>    |
| 21. <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>                   | <b>70</b> | <b>1.080</b>          | <b>1.173</b>          | <b>1.221</b>                     | <b>1.554</b>          |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)                        | 71        | -                     | -                     | -                                | -                     |

Người lập biểu

*Phan*

Đinh Thị Nhài

Kế toán trưởng

*Nguyễn Văn Tuấn*

Dương Thị Thu Loan



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)  
QUÝ 4 NĂM 2021

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4 |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|----------------------------------|-------------------------|
|                                                                                            |           |             | Năm 2021                         | Năm 2020                |
| 1                                                                                          | 2         | 3           | 4                                | 5                       |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |           |             |                                  |                         |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01        |             | 29.426.824.418                   | 28.763.681.888          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 02        |             | (13.910.541.749)                 | (23.124.076.995)        |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 03        |             | (5.933.850.242)                  | (4.362.991.774)         |
| 4. Tiền lãi vay đã trả                                                                     | 04        |             | (8.847.275.746)                  | (11.616.415.759)        |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                       | 05        |             | (7.980.395.088)                  | (835.350.198)           |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 06        |             | 288.574.836.647                  | 200.185.988.760         |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                  | 07        |             | (149.151.408.213)                | (135.663.838.604)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>132.178.190.027</b>           | <b>53.346.997.318</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |           |             |                                  |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                     | 21        |             | (183.631.766.300)                | (67.189.918.178)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                  | 22        |             | -                                | -                       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             | (55.590.000.000)                 | (59.527.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | 108.937.000.000                  | 41.890.000.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        |             | -                                | (51.511.958.590)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26        |             | 38.000.000.000                   | 99.378.261.657          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             | (26.148.790.824)                 | 2.514.737.083           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |             | <b>(118.433.557.124)</b>         | <b>(34.445.878.028)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |           |             |                                  |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | 970.000.000                      | 10.000.000              |
| 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        |             | 2.000.000.000                    | 18.400.000.000          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        |             | (16.000.000.000)                 | (37.727.219.000)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        |             | -                                | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |             | (124.893.450)                    | (16.625.000)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> |             | <b>(13.154.893.450)</b>          | <b>(19.333.844.000)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>                                        | <b>50</b> |             | <b>589.739.453</b>               | <b>(432.724.710)</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    | <b>60</b> |             | <b>1.373.342.227</b>             | <b>1.806.066.937</b>    |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>                             | <b>61</b> |             | <b>-</b>                         | <b>-</b>                |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                                      | <b>70</b> |             | <b>1.963.081.680</b>             | <b>1.373.342.227</b>    |

Người lập biểu

*Đinh Thị Nhài*

Đinh Thị Nhài

Kế toán trưởng

*Dương Thị Thu Loan*

Dương Thị Thu Loan

Lập ngày 18 tháng 01 năm 2022

Tổng giám đốc



Lưu Văn Nghĩa



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý 4/2021

### I. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

*Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số*

4103008092 - Điều chỉnh lần 1  
4103008092 - Điều chỉnh lần 2  
4103008092 - Điều chỉnh lần 3  
0305323291 - Điều chỉnh lần 4  
0305323291 - Điều chỉnh lần 5  
0305323291 - Điều chỉnh lần 6  
0305323291 - Điều chỉnh lần 7  
0305323291 - Điều chỉnh lần 8  
0305323291 - Điều chỉnh lần 9

*Ngày cấp*

Ngày 14 tháng 02 năm 2008  
Ngày 30 tháng 05 năm 2008  
Ngày 25 tháng 06 năm 2009  
Ngày 02 tháng 02 năm 2010  
Ngày 30 tháng 03 năm 2010  
Ngày 14 tháng 10 năm 2011  
Ngày 18 tháng 05 năm 2015  
Ngày 26 tháng 01 năm 2018  
Ngày 25 tháng 10 năm 2019

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn đầu tư, quản lý bất động sản; lập dự án đầu tư; tư vấn đầu tư - đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); quản lý dự án; phá dỡ công trình; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước, hệ thống điện.

Công ty có trụ sở chính tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

- Công ty có năm (5) công ty con sau:

| Tên công ty                                          | Giấy phép hoạt động | Lĩnh vực kinh doanh                | Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty |
|------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------|
| ► Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn | 0306122118          | Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp | 65,86%                   |
| ► Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                | 0305349677          | Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp | 98,89%                   |
| ► Công ty Cổ phần Đầu tư Tite - E Xim                | 0311278495          | Kinh doanh bất động sản            | 99,79%                   |
| ► Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim              | 0315332545          | Kinh doanh bất động sản            | 95,00%                   |
| ► Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R           | 0314431568          | Kinh doanh bất động sản            | 100,00%                  |

### II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 1 - Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ✓ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ✓ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ✓ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ✓ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ✓ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

#### 2 - Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

#### 3 - Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

#### 4 - Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

#### 5 - Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

### III. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1 - Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 2 - Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định bằng chi phí mua cộng với các chi phí khác liên quan trực tiếp theo phương pháp thực tế đích danh.

#### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

#### 3 - Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Các khoản nợ phải thu khác được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết. Chi phí dự phòng phát sinh được hạch toán vào "Chi phí quản lý doanh nghiệp" trong kỳ.

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019 như sau:

| <u>Thời gian quá hạn</u>           | <u>Mức trích dự phòng</u> |
|------------------------------------|---------------------------|
| Từ trên sáu tháng đến dưới một năm | 30%                       |
| Từ một năm đến dưới hai năm        | 50%                       |
| Từ hai năm đến dưới ba năm         | 70%                       |
| Từ ba năm trở lên                  | 100%                      |

#### 4 - Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.



Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 5 - Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Quyền sử dụng đất                       | Không phân bổ |
| Phần thân cao ốc                        | 50 năm        |
| Phần xây dựng hạ tầng 5 tầng thương mại | 50 năm        |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 6 - Thuê tài sản

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu thông qua xem xét thỏa thuận này có gắn liền với việc sử dụng một tài sản nhất định và bao gồm các điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

#### 7 - Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc        | 16 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị             | 03 - 07 năm |
| Phương tiện vận tải           | 06 năm      |
| Thiết bị văn phòng            | 03 năm      |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 04 - 05 năm |
| Phần mềm máy vi tính          | 03 năm      |
| Tài sản cố định vô hình khác  | 04 năm      |

#### 8 - 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 của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 9 - Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### **10 - Các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

#### **11 - Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### **12 - Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **13 - Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

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

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu và các cổ phiếu thường nhận được không được ghi nhận vào doanh thu của Nhóm Công ty mà chỉ cập nhật số lượng cổ phiếu.

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



#### **14 - Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho/được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại*

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập doanh nghiệp của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả những chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận cho tất cả những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay công nợ được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp này, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

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

# 1- TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                   | 31/12/2021           | DVT: VND<br>01/01/2020 |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|
| Tiền mặt                          | 83.905.963           | 134.164.906            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn   | 1.879.175.717        | 1.239.177.321          |
| <i>Các khoản tương đương tiền</i> |                      |                        |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn      | -                    | -                      |
| <b>Tổng cộng</b>                  | <b>1.963.081.680</b> | <b>1.373.342.227</b>   |

# 2- ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

|                          | 31/12/2021 | DVT: VND<br>01/01/2020 |
|--------------------------|------------|------------------------|
| Tiền gửi NH OCB - CN Q.4 | -          | -                      |
| <b>Tổng cộng</b>         | <b>-</b>   | <b>-</b>               |

# 3- CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

| 3.1 - Phải thu khách hàng            | 31/12/2021           | 01/01/2020           |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Công ty Liên Lập                   | 7.500.000.000        | 7.500.000.000        |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 1.488.778.816        | 929.472.874          |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>8.988.778.816</b> | <b>8.429.472.874</b> |

| 3.2 - Trả trước cho người bán  | 31/12/2021            | 01/01/2020            |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Công ty 584                  | 23.123.909.200        | 23.123.909.200        |
| - Công ty Du Thuyền Hoàng Gia  | 2.061.000.000         | 2.061.000.000         |
| - Lý Văn Nghĩa - Khương Tổ Huệ | -                     | 16.891.844.200        |
| - Trả trước người bán khác     | 5.469.700.940         | 2.399.903.167         |
| <b>Tổng cộng</b>               | <b>30.654.610.140</b> | <b>44.476.656.567</b> |

| 3.3 - Phải thu về cho vay ngắn hạn                               | 31/12/2021            | 01/01/2020            |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>                              | <b>1.590.000.000</b>  | <b>54.937.000.000</b> |
| - Lý Văn Nghĩa                                                   | -                     | 17.787.000.000        |
| - Chung Ngọc Thùy                                                | -                     | 7.200.000.000         |
| - Lâm Duy Tân                                                    | -                     | -                     |
| - Lê Ngọc Phương Thảo                                            | 1.590.000.000         | -                     |
| - Công ty cổ phần đầu tư Lý Khương                               | -                     | 29.950.000.000        |
| <i>Dự phòng phải thu khó đòi</i>                                 | <i>Năm nay</i>        | <i>Năm trước</i>      |
| <i>Dự phòng phải thu khó đòi (Số đầu năm)</i>                    | 28.552.004.581        | 32.015.942.215        |
| <i>Dự phòng phải thu khó đòi (Phát sinh tăng/giảm trong năm)</i> | 1.400.000.000         | (3.463.937.634)       |
| <i>Dự phòng phải thu khó đòi khác</i>                            | -                     | -                     |
| <b>Tổng cộng</b>                                                 | <b>29.952.004.581</b> | <b>28.552.004.581</b> |

| 3.4 - Các khoản phải thu khác         | 31/12/2021             | 01/01/2020             |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Đặt cọc thực hiện dự án             | 2.000.000.000          | 2.000.000.000          |
| - Công ty Xô Số Kiến Thiết TP.HCM     | 10.589.647.718         | 10.589.647.718         |
| - Tạm ứng thực hiện dự án             | 100.381.993.350        | 75.448.024.072         |
| - Phải thu từ Satra Đất Thành Tân Phú | 1.455.998.258          | 1.455.998.258          |
| - Quách Mộc Tân                       | 1.750.000.000          | 1.750.000.000          |
| - Nguyễn Thị Như Mai                  | -                      | 78.000.000.000         |
| - Nguyễn Trường Giang                 | 19.237.595.529         | -                      |
| - Đào Văn Nam - đầu tư Cần Giờ        | 9.792.661.718          | -                      |
| - Khương Tổ Mỹ - đầu tư Cần Giờ       | 2.873.818.579          | -                      |
| - Phải thu khác                       | 187.740.447            | 5.498.170.636          |
| <b>Tổng cộng</b>                      | <b>148.269.455.599</b> | <b>174.741.840.684</b> |

# 4- HÀNG TỒN KHO

|                                       | 31/12/2021             | 01/01/2020             |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | Giá gốc                | Giá gốc                |
| Dự án Bà Điểm Hóc Môn                 | 40.543.735.255         | 40.543.735.255         |
| Dự án Quận 9 - Đất nhà ở xã hội       | 103.094.551.182        | 102.827.728.515        |
| Khu đất Cần Giờ                       | -                      | 124.048.211.721        |
| Chi phí môi giới triển khai bán dự án | -                      | -                      |
| Chi phí khác                          | -                      | 507.000.000            |
| <b>Tổng cộng</b>                      | <b>143.638.286.437</b> | <b>267.926.675.491</b> |



## 5- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | DVT: VND                          |                              |                                |                               |                               |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                               | <i>Nhà cửa, vật<br/>kiến trúc</i> | <i>Máy móc,<br/>thiết bị</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Thiết bị văn<br/>phòng</i> | <i>TSCĐ hữu hình<br/>khác</i> |
| <b>Nguyên giá</b>             |                                   |                              |                                |                               |                               |
| 01/01/2020                    | 13.380.541.459                    | 23.173.938.089               | 9.140.741.753                  | 193.682.728                   | -                             |
| K/C từ BĐS đầu tư             | -                                 | -                            | -                              | -                             | -                             |
| Tăng trong kỳ                 | -                                 | -                            | -                              | -                             | -                             |
| Giảm trong kỳ                 | -                                 | -                            | -                              | -                             | -                             |
| <b>31/12/2021</b>             | <b>13.380.541.459</b>             | <b>23.173.938.089</b>        | <b>9.140.741.753</b>           | <b>193.682.728</b>            | <b>-</b>                      |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                   |                              |                                |                               |                               |
| 01/01/2020                    | 7.526.554.559                     | 19.940.680.529               | 3.572.816.936                  | 24.210.342                    | -                             |
| Khấu hao trong kỳ             | 836.283.840                       | 3.233.257.560                | 918.057.136                    | 48.420.684                    | -                             |
| Giảm trong kỳ/Thanh lý, r     | -                                 | -                            | -                              | -                             | -                             |
| <b>31/12/2021</b>             | <b>8.362.838.399</b>              | <b>23.173.938.089</b>        | <b>4.490.874.072</b>           | <b>72.631.026</b>             | <b>-</b>                      |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                   |                              |                                |                               |                               |
| 01/01/2020                    | 5.853.986.900                     | 3.233.257.560                | 5.567.924.817                  | 169.472.386                   | -                             |
| <b>31/12/2021</b>             | <b>5.017.703.060</b>              | <b>-</b>                     | <b>4.649.867.681</b>           | <b>121.051.702</b>            | <b>-</b>                      |

## 6- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | DVT: VND                    |                          |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|                               | <i>Phần mềm máy vi tính</i> | <i>TSCĐ Vô hình khác</i> |
| <b>Nguyên giá</b>             |                             |                          |
| 01/01/2020                    | -                           | 72.000.000               |
| Giảm khác                     | -                           | -                        |
| <b>31/12/2021</b>             | <b>-</b>                    | <b>72.000.000</b>        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                             |                          |
| 01/01/2020                    | -                           | 72.000.000               |
| Khấu hao trong kỳ             | -                           | -                        |
| <b>31/12/2021</b>             | <b>-</b>                    | <b>72.000.000</b>        |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                             |                          |
| 01/01/2020                    | -                           | -                        |
| <b>31/12/2021</b>             | <b>-</b>                    | <b>-</b>                 |

## 7- BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đây là cao ốc Satra Exim, số 163 Phan Đăng Lưu, mục đích là cho thuê hoạt động. Bất động sản được đưa vào hoạt động từ cuối năm 2014. Và 5 căn shophouse dự án The Western Capital - chưa đưa vào hoạt động.

|                           | DVT: VND                 |                          |                        |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
|                           | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>5 tầng thương mại</i> | <i>9 căn shophouse</i> |
| <b>Nguyên giá</b>         |                          |                          |                        |
| Số dư đầu kỳ              | 52.042.548.206           | 104.581.038.396          | 42.961.142.000         |
| Tăng trong kỳ             | -                        | -                        | 42.229.610.500         |
| Chuyển sang TSCĐ hữu hình | -                        | -                        | -                      |
| Giảm trong kỳ             | -                        | -                        | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>      | <b>52.042.548.206</b>    | <b>104.581.038.396</b>   | <b>85.190.752.500</b>  |
| <b>Giá trị hao mòn</b>    |                          |                          |                        |

|                      |                       |                       |                       |                        |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Số dư đầu kỳ         | -                     | 25.269.401.730        |                       | 25.269.401.730         |
| Giảm khác            | -                     | -                     |                       | -                      |
| Khấu hao trong kỳ    | -                     | 4.211.566.956         |                       | 4.211.566.956          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>-</b>              | <b>29.480.968.686</b> | <b>-</b>              | <b>29.480.968.686</b>  |
| Giá trị còn lại      |                       |                       |                       |                        |
| <b>Số dư đầu kỳ</b>  | <b>52.042.548.206</b> | <b>79.311.636.666</b> | <b>42.961.142.000</b> | <b>174.315.326.872</b> |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>52.042.548.206</b> | <b>75.100.069.710</b> | <b>85.190.752.500</b> | <b>212.333.370.416</b> |

9 căn Shophouse là Bất động sản đầu tư nằm giữ chờ tăng giá

#### 8- CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

Đây là các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc thực hiện dự án bất động sản trong giai đoạn đầu (chưa triển khai việc xây dựng và chào bán hoặc cho thuê).

|                          |                       |                       |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          |                       | DVT: VND              |
|                          | <b>31/12/2021</b>     | <b>01/01/2020</b>     |
| - DA KCN Phú Mỹ 1        | 6.818.181.818         | 4.090.909.091         |
| - Cao Ốc Toplife - Tower | 44.314.581.649        | 44.430.434.461        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>51.132.763.467</b> | <b>48.521.343.552</b> |

#### 10- CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                  |                      |                      |
|------------------|----------------------|----------------------|
|                  |                      | DVT: VND             |
|                  | <b>31/12/2021</b>    | <b>01/01/2020</b>    |
| - Ngắn hạn       | 65.874.502           | 690.709.181          |
| - Dài hạn        | 3.549.709.161        | 4.120.496.334        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>3.615.583.663</b> | <b>4.811.205.515</b> |

#### 11- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| 11- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN |                      |                          | ĐVT: VND             |                          |
|---------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
|                                 | 31/12/2021           |                          | 01/01/2020           |                          |
|                                 | Giá trị              | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả<br>nợ |
| - Tổng Cty TM Sài Gòn TNHH MTV  | 1.004.673.400        | 1.004.673.400            | 1.011.118.640        | 1.011.118.640            |
| - Công ty CP DV QL BĐS Nhà Xanh | 293.799.520          | 293.799.520              | 212.006.130          | 212.006.130              |
| - Phải trả người bán khác       | 449.128.601          | 449.128.601              | 376.045.601          | 376.045.601              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>1.747.601.521</b> | <b>1.747.601.521</b>     | <b>1.599.170.371</b> | <b>1.599.170.371</b>     |

#### 12- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| 12- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC |                       |                               |                       | DVT: VND              |
|-----------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                         | 31/12/2021            | Số đã nộp/ khấu trừ/ trong kỳ | Số phải nộp trong kỳ  | 01/01/2020            |
| - Thuế GTGT                             | 1.985.077.330         | 1.596.561.175                 | 3.581.638.505         |                       |
| - Thuế TNDN                             | 26.254.874.417        | 9.099.211.674                 | 25.298.025.158        | 10.056.060.933        |
| - Thuế TNCN                             | 327.771.061           | 161.714.632                   | 451.840.131           | 37.645.562            |
| - Thuế khác & các khoản                 | -                     | 94.661.057                    | 94.661.057            | -                     |
| <b>Tổng cộng</b>                        | <b>28.567.722.808</b> | <b>10.952.148.538</b>         | <b>29.426.164.851</b> | <b>10.093.706.495</b> |

#### 13 - CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                                          |                       |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          |                       | DVT: VND              |
|                                          | <b>31/12/2021</b>     | <b>01/01/2020</b>     |
| - Chi phí dự án Quận 9                   | 7.068.326.738         | 7.068.326.738         |
| - Lãi vay phải trả                       | 288.000.000           | 371.200.000           |
| - Chi phí trích trước dự án Toplife      | 56.751.751            | 56.751.751            |
| - Chi phí trích trước khu đất Cần Giờ    | 8.086.189.748         | 37.274.295.094        |
| - Chi phí trích trước Dự án Lê Văn Lương | 63.636.366            | 63.636.366            |
| - Chi phí phải trả về việc thuê mặt bằng | 140.909.091           | 1.654.194.292         |
| - Chi phí phải trả khác                  | 319.021.186           | -                     |
| <b>Tổng cộng</b>                         | <b>16.022.834.880</b> | <b>46.488.404.241</b> |

#### 14 - CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

|                    |                   |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------|
|                    |                   | DVT: VND          |
|                    | <b>31/12/2021</b> | <b>01/01/2020</b> |
| - Ngắn hạn         |                   |                   |
| - Tiền tạm giữ (*) | 6.846.226.000     | 6.846.226.000     |



|                                             |                       |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Cổ tức phải trả                           | 6.231.145.540         | 6.277.672.540         |
| - Tiền đặt cọc, ký quỹ                      | -                     | 58.033.723.986        |
| - Ông Nguyễn Văn Hùng - tiền CN đất Cần Giờ | 24.155.050            | 24.155.050            |
| - Khương Tổ Mỹ                              | 608.384.760           | 613.384.760           |
| - Đào Văn Nam                               | 878.465.670           | 883.465.670           |
| - Phải trả, phải nộp khác                   | 6.088.427.633         | 1.497.883.873         |
| <b>Tổng cộng</b>                            | <b>20.676.804.653</b> | <b>74.176.511.879</b> |

(\*) Số tiền này tương ứng với 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án Khu nhà ở Exim Garden được Công ty tạm giữ để thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết nhằm đảm bảo nghĩa vụ nộp đủ thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ thỏa thuận bồi thường này.

## 15 - VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

ĐVT: VND

|                  | 31/12/2021            |                       | 01/01/2020            |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn     | 14.000.000.000        | 14.000.000.000        | 14.000.000.000        | 14.000.000.000        |
| Vay dài hạn      | 56.000.000.000        | 56.000.000.000        | 70.000.000.000        | 70.000.000.000        |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>70.000.000.000</b> | <b>70.000.000.000</b> | <b>84.000.000.000</b> | <b>84.000.000.000</b> |

## 16 - VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 16.1 - Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

ĐVT: VND

|                                                                           |            | Vốn cổ phần     | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng       |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Vào ngày                                                                  | 01/01/2020 | 442.910.400.000 | 13.123.984.745        | 3.220.150.666                 | 53.393.639.965                    | 512.648.175.376 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                                  |            |                 |                       |                               | 54.071.891.111                    | 54.071.891.111  |
| Trích quỹ trong năm                                                       |            |                 | 1.612.967.690         | 1.612.967.690                 | (3.225.935.380)                   | -               |
| Sử dụng quỹ trong năm                                                     |            |                 |                       | (102.000.000)                 | -                                 | (102.000.000)   |
| Chia cổ tức                                                               |            |                 |                       |                               |                                   | -               |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi                                        |            |                 |                       |                               | (2.254.852.898)                   | (2.254.852.898) |
| Mua thêm phần vốn góp tại công ty con                                     |            |                 |                       |                               |                                   | -               |
| Điều chỉnh quỹ thủ lao HĐQT sang quỹ thường ban quản lý điều hành công ty |            |                 |                       | (611.493.098)                 |                                   | (611.493.098)   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu                                    |            |                 |                       |                               | -                                 | -               |
| Vào ngày                                                                  | 31/12/2021 | 442.910.400.000 | 14.736.952.435        | 4.119.625.258                 | 101.984.742.798                   | 563.751.720.491 |

### 16.2 - Vốn góp của chủ sở hữu

|                              | 31/12/2021        |                        |                | 01/01/2020        |                        |                |
|------------------------------|-------------------|------------------------|----------------|-------------------|------------------------|----------------|
|                              | Số cổ phần        | Giá trị                | Tỷ lệ sở hữu   | Số cổ phần        | Giá trị                | Tỷ lệ sở hữu   |
| Lý Văn Nghĩa                 | 17.416.860        | 174.168.600.000        | 39,32%         | 17.416.860        | 174.168.600.000        | 39,32%         |
| Tổng Công ty Du Lịch Sài Gòn | 2.862.000         | 28.620.000.000         | 6,46%          | 2.862.000         | 28.620.000.000         | 6,46%          |
| Khương Tổ Huệ                | 7.386.080         | 73.860.800.000         | 16,68%         | 7.386.080         | 73.860.800.000         | 16,68%         |
| Cổ đông khác                 | 16.626.100        | 166.261.000.000        | 37,54%         | 16.626.100        | 166.261.000.000        | 37,54%         |
| <b>Tổng cộng</b>             | <b>44.291.040</b> | <b>442.910.400.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>44.291.040</b> | <b>442.910.400.000</b> | <b>100,00%</b> |

### 16.3 - Cổ phiếu

|                                                       | 31/12/2021 | 01/01/2020 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                 | 44.291.040 | 44.291.040 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ | 44.291.040 | 44.291.040 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 44.291.040 | 44.291.040 |

## 17 - LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIÊU SÓ

|                                            | 31/12/2021     | 01/01/2020     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Số đầu kỳ                                  | 28.796.696.075 | 26.035.146.038 |
| Tăng khoản đầu tư vào Cty con trong kỳ này | -              | 10.000.000     |
| Chia lợi nhuận trong năm                   | 4.607.913.621  | 548.931.867    |
| Thanh lý công ty Eximrs                    | -              | 2.259.006.066  |

|                                |                       |                       |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| CN phần sở hữu Satra trong năm | -                     | (56.387.896)          |
| <b>Số cuối kỳ</b>              | <b>33.404.609.696</b> | <b>28.796.696.075</b> |

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

### 1- DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (Mã số 01)

|                            | Quý 4/2021           | Quý 4/2020           | Lũy kế đến Quý 4/2021 | Lũy kế đến Quý 4/2020 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            |                      |                      |                       | DVT: VND              |
| Doanh thu bán hàng         | -                    | -                    | -                     | -                     |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 2.610.694.553        | 6.503.360.886        | 23.377.274.510        | 26.036.945.985        |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>2.610.694.553</b> | <b>6.503.360.886</b> | <b>23.377.274.510</b> | <b>26.036.945.985</b> |

### 2- GIÁ VỐN HÀNG BÁN (Mã số 11)

|                                         | Quý 4/2021             | Quý 4/2020           | Lũy kế đến Quý 4/2021 | Lũy kế đến Quý 4/2020 |
|-----------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                         |                        |                      |                       | DVT: VND              |
| Dự phòng dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (7.094.546.500)        | -                    | (7.094.546.500)       | (1.174.233.931)       |
| Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ    | 592.136.743            | 2.727.935.870        | 22.180.083.094        | 15.963.461.507        |
| <b>Tổng cộng</b>                        | <b>(6.502.409.757)</b> | <b>2.727.935.870</b> | <b>15.085.536.594</b> | <b>14.789.227.576</b> |

### 3- DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH (Mã số 21)

|                                    | Quý 4/2021            | Quý 4/2020            | Lũy kế đến Quý 4/2021 | Lũy kế đến Quý 4/2020 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                    |                       |                       |                       | DVT: VND              |
| Lãi tiền gửi                       | 1.336.190             | 515.867.131           | 63.860.693            | 543.074.530           |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 60.340.914.709        | 58.236.679.212        | 98.558.073.652        | 87.990.358.975        |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>60.342.250.899</b> | <b>58.752.546.343</b> | <b>98.621.934.345</b> | <b>88.533.433.505</b> |

### 4- CHI PHÍ TÀI CHÍNH (Mã số 22)

|                        | Quý 4/2021           | Quý 4/2020           | Lũy kế đến Quý 4/2021 | Lũy kế đến Quý 4/2020 |
|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        |                      |                      |                       | DVT: VND              |
| Chi phí lãi vay        | 2.300.086.499        | 2.980.811.738        | 8.766.175.746         | 11.543.349.092        |
| Chi phí tài chính khác | 100.888.643          | (1.846.615.908)      | 100.888.643           | (1.846.615.908)       |
| <b>Tổng cộng</b>       | <b>2.400.975.142</b> | <b>1.134.195.830</b> | <b>8.867.064.389</b>  | <b>9.696.733.184</b>  |

### 5- CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                 | Quý 4/2021           | Quý 4/2020           | Lũy kế đến Quý 4/2021 | Lũy kế đến Quý 4/2020 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 |                      |                      |                       | DVT: VND              |
| a) Chi phí quản lý doanh nghiệp | 6.260.098.565        | 4.010.062.948        | 15.611.266.739        | 10.134.818.702        |
| b) Chi phí bán hàng             | -                    | -                    | -                     | -                     |
| <b>Tổng cộng</b>                | <b>6.260.098.565</b> | <b>4.010.062.948</b> | <b>15.611.266.739</b> | <b>10.134.818.702</b> |

### 6- CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YÊU TỎ

|                                              | Quý 4/2021           | Quý 4/2020           | Lũy kế đến Quý 4/2021 | Lũy kế đến Quý 4/2020 |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                              |                      |                      |                       | DVT: VND              |
| Chi phí nhân công                            | 2.408.836.333        | 2.096.080.478        | 7.535.445.958         | 5.425.585.801         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                    | 1.036.670.846        | 1.389.953.574        | 3.022.991.774         | 3.082.130.925         |
| Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định | 306.248.049          | 293.959.661          | 1.189.894.539         | 1.112.743.120         |
| Chi phí khác                                 | 2.508.343.337        | 230.069.235          | 3.862.934.468         | 514.358.856           |
| <b>Tổng cộng</b>                             | <b>6.260.098.565</b> | <b>4.010.062.948</b> | <b>15.611.266.739</b> | <b>10.134.818.702</b> |

### 7- THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (Mã số 51)

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất là 20% lợi nhuận tính thuế trong kỳ theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC.



Công ty và các công ty con lập tờ khai, nộp và quyết toán thuế riêng biệt với các cơ quan thuế địa phương. Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

|                                                | ĐVT: VND             |                      |                       |                       |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                | Quý 4/2021           | Quý 4/2020           | Lũy kế đến Quý 4/2021 | Lũy kế đến Quý 4/2020 |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế | 9.503.880.554        | 4.912.853.441        | 24.179.208.572        | 7.979.957.092         |
| <b>Tổng cộng</b>                               | <b>9.503.880.554</b> | <b>4.912.853.441</b> | <b>24.179.208.572</b> | <b>7.979.957.092</b>  |

#### 8- LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (Mã số 70)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của Công ty chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Thông tin sử dụng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty như sau:

|                                                                                                             | ĐVT: VND       |                |                       |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                             | Quý 4/2021     | Quý 4/2020     | Lũy kế đến Quý 4/2021 | Lũy kế đến Quý 4/2020 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty                        | 47.826.781.489 | 51.944.220.546 | 54.071.891.111        | 70.460.754.181        |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 44.291.040     | 44.291.040     | 44.291.040            | 44.291.040            |
| <b>Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu</b>                                                                         | <b>1.080</b>   | <b>1.173</b>   | <b>1.221</b>          | <b>1.554</b>          |

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 kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

#### VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ:

#### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC:

- 1 - Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
- 2 - Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán
- 3 - Thông tin về các bên liên quan
- 4 - Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận
- 5 - Thông tin so sánh
- 6 - Thông tin về hoạt động liên tục
- 7 - Những thông tin khác:

Người lập biểu

*Đinh Thị Nhài*

Đinh Thị Nhài

Kế toán trưởng

*Dương Thị Thu Loan*

Dương Thị Thu Loan

Lập ngày 18 tháng 01 năm 2022



Tổng Giám Đốc

Lưu Văn Nghĩa