



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: 03/2023/ev-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 2022 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 17 tháng 01 năm 2023

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 2022

Tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		299.947.487.082	314.456.884.684
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV.1	271.644.963	1.963.081.680
1. Tiền	111		271.644.963	1.963.081.680
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	IV.2	-	-
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	IV.3	147.993.573.437	150.762.813.984
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.1	7.995.440.000	8.988.778.816
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	3.2	30.662.710.140	30.654.610.140
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	35.087.722.000	1.590.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	3.4	104.199.705.878	139.481.429.609
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(29.952.004.581)	(29.952.004.581)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	IV.4	145.125.338.069	151.688.741.462
1. Hàng tồn kho	141		145.862.915.124	152.426.318.517
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(737.577.055)	(737.577.055)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.556.930.613	10.042.247.558
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV.10	42.984.494	65.874.502
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.513.946.119	6.099.120.696
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	3.877.252.360
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		435.438.115.438	439.337.325.487
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.238.860.000	8.238.860.000
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)	(500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		8.057.617.919	9.788.622.443
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.5	8.057.617.919	9.788.622.443
- Nguyên giá	222		45.888.904.029	45.888.904.029
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(37.831.286.110)	(36.100.281.586)
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)
III. Bất động sản đầu tư	230	IV.7	208.121.803.460	212.333.370.416
- Nguyên giá	231		241.814.339.102	241.814.339.102
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(33.692.535.642)	(29.480.968.686)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		53.913.908.248	51.132.763.467
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	53.913.908.248	51.132.763.467
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		157.105.925.811	157.843.709.161
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV.10	2.811.925.811	3.549.709.161
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	154.294.000.000
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		735.385.602.520	753.794.210.171
Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		149.803.181.543	156.637.873.894
I. Nợ ngắn hạn	310		98.118.631.471	90.936.713.422
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.11	1.818.205.436	1.747.601.521
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.251.480	1.658.668.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV.12	25.635.048.481	28.567.722.808
4. Phải trả người lao động	314		1.143.662.323	459.747.040
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV.13	14.105.283.494	16.022.834.880
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	21.825.217.079	20.676.804.653
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	IV.15	24.100.000.000	14.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.489.963.178	7.803.334.520
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		51.684.550.072	65.701.160.472
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		9.684.550.072	9.701.160.472
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	42.000.000.000	56.000.000.000
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		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		585.582.420.977	597.156.336.277
I. Vốn chủ sở hữu	410	IV.16	585.582.420.977	597.156.336.277
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
1	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		16.496.367.190	14.736.952.435
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.882.254.056	4.122.839.301
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.782.310.946	102.089.175.783
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79.943.655.783	53.393.639.965
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.838.655.163	48.695.535.818
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	IV.17	32.511.088.785	33.296.968.758
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		735.385.602.520	753.794.210.171

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đinh Thị Nhài

Đinh Thị Nhài

Dương Thị Thu Loan

Dương Thị Thu Loan



Lập ngày 16 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Lý Văn Nghĩa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2022

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 4		Lũy Kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
		Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.569.476.734	2.610.694.553	25.989.166.045	23.377.274.510
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	(516.450.000)	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.569.476.734	3.127.144.553	25.989.166.045	23.377.274.510
4. Giá vốn hàng bán	11	2.796.381.559	(6.502.409.757)	10.736.599.812	15.435.156.594
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	3.773.095.175	9.629.554.310	15.252.566.233	7.942.117.916
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30.442.351.460	60.342.250.899	31.053.480.630	98.621.940.435
7. Chi phí tài chính	22	2.531.017.826	2.400.975.142	8.341.441.232	8.766.175.746
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	2.531.017.826	2.400.975.142	8.341.441.232	8.766.175.746
8. Phân 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	3.773.105.299	6.260.098.565	15.139.386.771	15.611.266.739
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	27.911.323.510	61.310.731.502	22.825.218.860	82.186.615.866
12. Thu nhập khác	31	540.240.000	1.852.806.000	2.537.469.416	1.852.806.000
13. Chi phí khác	32	540.380.401	2.219.107.313	2.498.909.427	1.917.848.804
14. Lợi nhuận khác	40	(140.401)	(366.301.313)	38.559.989	(65.042.804)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	27.911.183.109	60.944.430.189	22.863.778.849	82.121.573.062
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.869.880.099	9.503.880.554	7.827.980.153	24.179.208.572
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	22.041.303.010	51.440.549.635	15.035.798.696	57.942.364.490
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	20.946.689.716	47.826.781.489	13.820.665.331	54.175.275.782
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	1.094.613.294	3.613.768.146	1.215.133.365	3.767.088.708
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	473	1.080	312	1.176
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	-	-	-	-

Người lập biểu


Đinh Thị Nhài

Kế toán trưởng


Dương Thị Thu Loan



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp) (*)
QUÝ 4 NĂM 2022

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2022	Năm 2021
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		30.952.774.248	28.849.984.418
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(16.039.116.394)	(13.954.149.085)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.186.374.022)	(5.574.996.973)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(8.315.704.732)	(8.849.375.746)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(6.773.223.648)	(7.980.395.088)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		159.879.203.266	248.878.446.613
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(99.858.048.995)	(144.765.875.608)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		53.659.509.723	96.603.638.531
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.500.000.000)	(183.631.766.300)
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		(37.500.000.000)	(55.590.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.002.278.000	108.937.000.000
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		-	38.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		962.650.206	9.475.760.672
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(34.035.071.794)	(82.809.005.628)
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		(900.000.000)	970.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		11.100.000.000	2.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(15.000.000.000)	(16.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(16.515.874.646)	(174.893.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(21.315.874.646)	(13.204.893.450)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(1.691.436.717)	589.739.453
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.963.081.680	1.373.342.227
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		271.644.963	1.963.081.680

Người lập biểu

Kế toán trưởng


Đinh Thị Nhài


Dương Thị Thu Loan

Lập ngày 16 tháng 01 năm 2023
Tổng giám đốc

Lý Văn Nghĩa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý 4/2022

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, quảng cáo, quản lý bất động sản; lập dự án đầu tư; tư vấn đầu tư - đầu 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 2022

- 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 Tie - E Xim	0311278495	Kinh doanh bất động sản	99,85%
► 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 ("VNĐ") 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 VNĐ.

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 2022.

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 căn 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	30,00%
Từ một năm đến dưới hai năm	50,00%
Từ hai năm đến dưới ba năm	70,00%
Từ ba năm trở lên	100,00%

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 thưởng 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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn 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 hoàn 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

	31/12/2022	ĐVT: VNĐ 01/01/2022
Tiền mặt	10.343.363	83.905.963
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	261.301.600	1.879.175.717
<i>Các khoản tương đương tiền</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	-
Tổng cộng	271.644.963	1.963.081.680

	31/12/2022	ĐVT: VNĐ 01/01/2022
2- ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN		
Tiền gửi NH OCB - CN Q.4	-	-
Tổng cộng	-	-

3- CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
3.1 - Phải thu khách hàng		
- Công ty Liên Lập	7.500.000.000	7.500.000.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	495.440.000	1.488.778.816
Tổng cộng	7.995.440.000	8.988.778.816

	31/12/2022	01/01/2022
3.2 - Trả trước cho người bán		
- 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 Tô Huệ	-	-
- Trả trước người bán khác	5.477.800.940	5.469.700.940
Tổng cộng	30.662.710.140	30.654.610.140

	31/12/2022	01/01/2022
3.3 - Phải thu về cho vay ngắn hạn		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	<i>35.087.722.000</i>	<i>1.590.000.000</i>
- Lâm Duy Tân	32.497.722.000	-
- Khương Tô Huệ	-	-
- Lê Ngọc Phương Thảo	2.590.000.000	1.590.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	Năm nay	Năm trước
<i>Dự phòng phải thu khó đòi (Số đầu năm)</i>	<i>29.952.004.581</i>	<i>28.552.004.581</i>
<i>Dự phòng phải thu khó đòi (Phát sinh tăng/giảm trong năm)</i>	<i>-</i>	<i>1.400.000.000</i>
<i>Dự phòng phải thu khó đòi khác</i>		
Tổng cộng	29.952.004.581	29.952.004.581

	31/12/2022	01/01/2022
3.4 - Các khoản phải thu khác		
- Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty Xổ Số Kiến Thiết TP.HCM	10.589.647.718	10.589.647.718
- Tạm ứng thực hiện dự án	74.595.828.945	100.381.993.350
- 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
- Lâm Duy Tân-Lãi vay	2.335.601.334	-
- Nguyễn Trường Giang	10.000.000.000	19.237.595.529
- Phải thu khác	1.472.629.623	4.066.194.754
Tổng cộng	104.199.705.878	139.481.429.609

4- HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022	ĐVT: VNĐ 01/01/2022
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá gốc</i>
	<i>Dự phòng</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Bà Điểm Hóc Môn	40.543.735.255 (737.577.055)	40.543.735.255 (737.577.055)
Dự án Quận 9 - Đất nhà ở xã hội	105.319.179.869 -	103.094.551.182 -
Khu đất Cần Giờ	-	8.788.032.080
Chi phí môi giới triển khai bán dự án	-	-
Chi phí khác	-	-
Tổng cộng	145.862.915.124 (737.577.055)	152.426.318.517 (737.577.055)

5- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

ĐVT: VNĐ

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>TSCĐ hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá						
01/01/2022	13.380.541.459	23.173.938.089	9.140.741.753	193.682.728	-	45.888.904.029
K/C từ BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
31/12/2022	13.380.541.459	23.173.938.089	9.140.741.753	193.682.728	-	45.888.904.029
Giá trị hao mòn lũy kế						
01/01/2022	8.362.838.399	23.173.938.089	4.490.874.072	72.631.026	-	36.100.281.586
Khấu hao trong kỳ	836.283.840	-	846.300.000	48.420.684	-	1.731.004.524
Giảm trong kỳ/Thanh lý, r	-	-	-	-	-	-
31/12/2022	9.199.122.239	23.173.938.089	5.337.174.072	121.051.710	-	37.831.286.110
Giá trị còn lại						
01/01/2022	5.017.703.060	-	4.649.867.681	121.051.702	-	9.788.622.443
31/12/2022	4.181.419.220	-	3.803.567.681	72.631.018	-	8.057.617.919

6- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

ĐVT: VNĐ

	<i>Phần mềm máy vi tính</i>	<i>TSCĐ Vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
01/01/2022	-	72.000.000	72.000.000
Giảm khác	-	-	-
31/12/2022	-	72.000.000	72.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
01/01/2022	-	72.000.000	72.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
31/12/2022	-	72.000.000	72.000.000
Giá trị còn lại			
01/01/2022	-	-	-
31/12/2022	-	-	-

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.

ĐVT: VNĐ

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>5 tầng thương mại</i>	<i>9 căn shophouse</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	52.042.548.206	104.581.038.396	42.961.142.000	199.584.728.602
Tăng trong kỳ	-	-	42.229.610.500	42.229.610.500
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	52.042.548.206	104.581.038.396	85.190.752.500	241.814.339.102
Giá trị hao mòn				
Số dư đầu kỳ	-	29.480.968.686	-	29.480.968.686
Giảm khác	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	4.211.566.956	-	4.211.566.956

Số dư cuối kỳ	-	33.692.535.642	-	33.692.535.642
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	52.042.548.206	75.100.069.710	42.961.142.000	170.103.759.916
Số dư cuối kỳ	52.042.548.206	70.888.502.754	85.190.752.500	208.121.803.460

9 căn Shophouse là Bất động sản đầu tư nắm 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).

	31/12/2022	ĐVT: VNĐ
- DA KCN Phú Mỹ 1	9.099.326.599	01/01/2022 6.818.181.818
- Cao Ốc Toplife - Tower	44.814.581.649	44.314.581.649
TỔNG CỘNG	53.913.908.248	51.132.763.467

10- CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	ĐVT: VNĐ
- Ngắn hạn	42.984.494	01/01/2022 65.874.502
- Dài hạn	2.811.925.811	3.549.709.161
TỔNG CỘNG	2.854.910.305	3.615.583.663

11- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022	ĐVT: VNĐ
		01/01/2022
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Tổng Cty TM Sài Gòn TNHH MTV	1.085.074.564	1.085.074.564
- Công ty CP DV QL BĐS Nhà Xanh	264.479.631	264.479.631
- Phải trả người bán khác	468.651.241	468.651.241
TỔNG CỘNG	1.818.205.436	1.818.205.436

12- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2022	Số đã nộp/ khấu trừ/ trong kỳ	Số phải nộp trong kỳ	ĐVT: VNĐ
				01/01/2022
- Thuế GTGT	995.255.792	3.831.920.864	2.842.099.326	1.985.077.330
- Thuế TNDN	23.432.378.562	10.650.476.008	7.827.980.153	26.254.874.417
- Thuế TNCN	1.207.414.127	572.300.203	1.451.943.269	327.771.061
- Thuế khác & các khoản	-	79.277.969	79.277.969	-
Tổng cộng	25.635.048.481	15.133.975.044	12.201.300.717	28.567.722.808

13- CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	ĐVT: VNĐ
		01/01/2022
- Chi phí dự án Quận 9	7.068.326.738	7.068.326.738
- Lãi vay phải trả	256.000.000	288.000.000
- Chi phí trích trước dự án Toplife	56.751.751	56.751.751
- Chi phí trích trước khu đất Cần Giờ	6.069.119.272	8.086.189.748
- Chi phí trích trước Dự án Lê Văn Lương	63.636.366	63.636.366
- Chi phí phải trả về việc thuê mặt bằng	471.818.181	140.909.091
- Chi phí phải trả khác	119.631.186	319.021.186
Tổng cộng	14.105.283.494	16.022.834.880

14- CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	ĐVT: VNĐ
		01/01/2022
- Ngắn hạn		
- Tiền tạm giữ (*)	6.846.226.000	6.846.226.000
- Cổ tức phải trả	12.182.077.140	6.347.246.340
- Nguyễn Trường Giang	-	-
- Trần Kim Sa - Tiền đặt cọc, ký quỹ	-	5.000.000.000

- Ông Nguyễn Văn Hùng - tiền CN đất Cần Giờ	24.155.050	24.155.050
- Khương Tổ Mỹ	610.061.030	608.384.760
- Đào Văn Nam	878.465.670	878.465.670
- Phải trả, phải nộp khác	1.284.232.189	972.326.833
Tổng cộng	21.825.217.079	20.676.804.653

(*) 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: VNĐ	
		31/12/2022	01/01/2022
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	24.100.000.000	24.100.000.000	14.000.000.000
Vay dài hạn	42.000.000.000	42.000.000.000	56.000.000.000
Tổng cộng	66.100.000.000	66.100.000.000	70.000.000.000

16 - VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 - Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

		ĐVT: VNĐ				
		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	01/01/2022	442.910.400.000	14.736.952.435	4.122.839.301	102.089.175.783	563.859.367.519
Lợi nhuận thuần trong kỳ					13.820.665.331	13.820.665.331
Trích quỹ trong năm			1.759.414.755	1.759.414.755	(3.518.829.510)	-
Sử dụng quỹ trong năm				-	-	-
Chia cổ tức					(22.145.520.000)	(22.145.520.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi					(2.463.180.658)	(2.463.180.658)
Mua thêm phần vốn góp tại công ty con						-
Điều chỉnh quỹ thù lao HĐQT sang quỹ thường ban quản lý điều hành công ty				-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu					-	-
Vào ngày	31/12/2022	442.910.400.000	16.496.367.190	5.882.254.056	87.782.310.946	553.071.332.192

16.2 - Vốn góp của chủ sở hữu

		31/12/2022		01/01/2022	
	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Lý Văn Nghĩa	17.416.860	174.168.600.000	39,32%	17.416.860	39,32%
Tổng Công ty Du Lịch Sài Gòn	2.862.000	28.620.000.000	6,46%	2.862.000	6,46%
Khương Tổ Huệ	7.386.080	73.860.800.000	16,68%	7.386.080	16,68%
Cổ đông khác	16.626.100	166.261.000.000	37,54%	16.626.100	37,54%
Tổng cộng	44.291.040	442.910.400.000	100,00%	44.291.040	100,00%

16.3 - Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
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 THIỂU SỐ	31/12/2022	Năm trước
Số đầu kỳ	33.296.968.758	28.796.696.075
Tăng khoản đầu tư vào Cty con trong kỳ này	-	970.000.000
Chia lợi nhuận trong năm	1.215.133.365	3.767.088.708
Trích lập các quỹ trong năm	-	(4.350.182)
Kết chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(3.214.043)
Chia cổ tức trong năm	(1.101.013.338)	(229.251.800)
Giảm khoản đầu tư	(900.000.000)	-
Số cuối kỳ	32.511.088.785	33.296.968.758

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 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế đến Quý 4/2022	Lũy kế đến Quý 4/2021
Doanh thu bán hàng	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.569.476.734	2.610.694.553	25.989.166.045	23.377.274.510
Tổng cộng	6.569.476.734	2.610.694.553	25.989.166.045	23.377.274.510

2- GIÁ VỐN HÀNG BÁN (Mã số 11)

	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế đến Quý 4/2022	Lũy kế đến Quý 4/2021
Dự phòng dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	2.796.381.559	(6.502.409.757)	10.736.599.812	15.435.156.594
Tổng cộng	2.796.381.559	(6.502.409.757)	10.736.599.812	15.435.156.594

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

	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế đến Quý 4/2022	Lũy kế đến Quý 4/2021
Lãi tiền gửi	458.569	1.336.190	2.187.740	63.860.693
Doanh thu hoạt động tài chính khác	30.441.892.891	60.340.914.709	31.051.292.890	98.558.079.742
Tổng cộng	30.442.351.460	60.342.250.899	31.053.480.630	98.621.940.435

4- CHI PHÍ TÀI CHÍNH (Mã số 22)

	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế đến Quý 4/2022	Lũy kế đến Quý 4/2021
Chi phí lãi vay	2.531.017.826	2.400.975.142	8.341.441.232	8.766.175.746
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-
Tổng cộng	2.531.017.826	2.400.975.142	8.341.441.232	8.766.175.746

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

	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế đến Quý 4/2022	Lũy kế đến Quý 4/2021
a) Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.773.105.299	6.260.098.565	15.139.386.771	15.611.266.739
b) Chi phí bán hàng	-	-	-	-
Tổng cộng	3.773.105.299	6.260.098.565	15.139.386.771	15.611.266.739

6- CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	ĐVT: VNĐ			
	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế đến Quý 4/2022	Lũy kế đến Quý 4/2021
Chi phí nhân công	2.599.957.109	2.408.836.333	8.547.216.449	7.535.445.958
Chi phí dịch vụ mua ngoài	705.736.225	1.036.670.846	3.218.190.999	3.022.991.774
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	295.137.999	306.248.049	1.195.365.396	1.189.894.539
Chi phí khác	172.273.966	2.508.343.337	2.178.613.927	3.862.934.468
Tổng cộng	3.773.105.299	6.260.098.565	15.139.386.771	15.611.266.739

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: VNĐ			
	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế đến Quý 4/2022	Lũy kế đến Quý 4/2021
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	5.869.880.099	9.503.880.554	7.827.980.153	24.179.208.572
Tổng cộng	5.869.880.099	9.503.880.554	7.827.980.153	24.179.208.572

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: VNĐ			
	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế đến Quý 4/2022	Lũy kế đến Quý 4/2021
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	20.946.689.716	47.826.781.489	13.820.665.331	54.175.275.782
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
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	473	1.080	312	1.223

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

Kế toán trưởng



Dương Thị Thu Loan



Lập ngày 06 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Lý Văn Nghĩa