CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM
Số: 02/2023/CV_EXL

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

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 riêng 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

M.S.D.N: 0305323291 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM - QUẬN 3 - TP.HỒ CHÍ MINH

DƯƠNG THỊ THU LOAN

Nơi nhận:
- Như trên
- Ban TGĐ
- Lưu HCNS

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
Digitally signed by CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
DN: c=VN, st=TP Hồ Chí Minh, cn=CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305323291
Date: 2023.01.17 13:59:42 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

179EF Cách Mạng Tháng 8, Phường 5 , Quận 3 , TP.HCM

Mã số thuế: **0305323291**

EXIMLAND

CHO CUỘC SỐNG HOÀN HẢO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 4 NĂM 2022

Tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TTBTC
Ngày 22/12/2014 của BTC)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		162.812.681.339	185.548.373.085
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	1	**164.138.405**	**736.321.747**
1. Tiền	111		164.138.405	736.321.747
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**56.919.206.878**	**81.359.853.894**
1. Phải thu khách hàng	131	3	7.500.000.000	8.022.684.816
2. Trả trước cho người bán	132		29.757.534.478	28.757.534.478
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	4	47.434.638.996	72.352.601.196
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(27.772.966.596)	(27.772.966.596)
8. Tài sản thiếu chờ sử lý	139	5	-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**105.554.742.929**	**103.330.114.242**
1. Hàng tồn kho	141	7	105.554.742.929	103.330.114.242
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**174.593.127**	**122.083.202**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	-	22.890.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		174.593.127	99.193.202
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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		559.180.187.883	577.741.425.141
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**905.000.000**	**905.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		905.000.000	905.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**8.062.400.238**	**9.793.404.762**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	8.062.400.238	9.793.404.762
- Nguyên giá	222		22.578.359.407	22.578.359.407
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(14.515.959.169)	(12.784.954.645)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	11	-	-
- Nguyên giá	225		-	-

- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
- 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	12	**85.190.752.500**	**85.190.752.500**
- Nguyên giá	231		85.190.752.500	85.190.752.500
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	8	-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dài hạn dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		**307.948.404.608**	**324.228.404.608**
1. Đầu tư vào công ty con	251		322.652.468.000	338.932.468.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(14.704.063.392)	(14.704.063.392)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		**157.073.630.537**	**157.623.863.271**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	2.779.630.537	3.329.863.271
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	14	154.294.000.000	154.294.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		721.992.869.222	763.289.798.226

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3		
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		**207.051.511.521**	**250.192.309.983**
I. Nợ ngắn hạn	310		**77.295.105.449**	**138.513.293.511**
1. Phải trả người bán	311	16	322.192.000	255.714.000
2. Người mua trả tiền trước	312		1.251.480	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	1.112.495.915	640.336.102
4. Phải trả người lao động	314		823.210.299	358.146.000
5. Chi phí phải trả	315	18	8.662.232.216	8.363.323.126
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	19	36.222.824.987	110.105.876.701
10. Vay và nợ thuê tài chính	320	15	22.100.000.000	12.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		8.050.898.552	6.789.897.582
13.Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		**129.756.406.072**	**111.679.016.472**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước	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		61.424.550.072	31.297.160.472
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15	68.331.856.000	80.381.856.000
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. Qũy phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**		**514.941.357.701**	**513.097.488.243**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**25**	**514.941.357.701**	**513.097.488.243**
1. Vốn đầu tư 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*		-	-
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 qũy	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	26	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	27	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.302.821.029	14.013.068.908
9. Quỹ hỗ trợ xắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Các quỹ thuộc vốn sở hữu	420		4.685.493.852	3.395.741.731
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		52.042.642.820	52.778.277.604
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		30.632.757.604	32.508.691.434
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		21.409.885.216	20.269.586.170
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431	28	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**721.992.869.222**	**763.289.798.226**
			-	-

Tp.HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đinh Thị Nhài	Dương Thị Thu Loan	Lý Văn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP.HCM

Mẫu số B 02 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TTBTC
Ngày 22/12/2014 của BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 4 Năm 2022

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Qúy 4		Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 4	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1	2	3	5	6	7	8
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	1	**687.976.734**	**623.914.553**	**2.528.616.045**	**11.841.259.055**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		687.976.734	623.914.553	2.528.616.045	11.841.259.055
4. Giá vốn hàng bán	11	3	**539.398.044**	**463.496.541**	**2.279.677.984**	**11.288.729.985**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		148.578.690	160.418.012	248.938.061	552.529.070
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4	**38.180.576.256**	**13.577.836.416**	**45.103.632.771**	**39.220.177.617**
7. Chi phí tài chính	22	5	**2.274.685.969**	(2.668.367.995)	7.304.509.375	2.756.471.251
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		*2.274.685.969*	2.012.473.999	7.304.509.375	*7.437.313.245*
8. Chi phí bán hàng	25	8	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	8	**2.988.478.760**	**4.974.704.356**	**12.249.478.971**	**12.595.047.279**
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		33.065.990.217	11.431.918.067	25.798.582.486	24.421.188.157
11. Thu nhập khác	31	6	-	-	-	-
12. Chi phí khác	32	7	-	-	3.540.058	-
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	-	(3.540.058)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		**33.065.990.217**	**11.431.918.067**	**25.795.042.428**	**24.421.188.157**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	10	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	11				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		33.065.990.217	11.431.918.067	25.795.042.428	24.421.188.157
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Tp.HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đinh Thị Nhài	Dương Thị Thu Loan	Lý Văn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP.HCM

Mẫu số B 03-DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TTBTC
Ngày 22/12/2014 của BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(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 hết quý 4 năm 2022	Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 4 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		3.187.537.048	5.718.775.418
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(7.203.669.109)	(7.761.853.565)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.808.972.024)	(4.579.756.153)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(7.278.772.875)	(7.518.413.245)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05		-	(2.806.458.163)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		126.601.233.919	187.790.505.521
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(78.242.182.485)	(88.692.410.320)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**32.255.174.474**	**82.150.389.493**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(179.631.766.300)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(24.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	31.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(25.820.000.000)	(3.600.000.000)
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		10.376.844.309	68.144.044.162
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(15.443.155.691)**	**(69.887.722.138)**
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 chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay nhận được	33		11.100.000.000	2.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(13.000.000.000)	(14.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.484.202.125)	(25.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(17.384.202.125)**	**(12.025.000.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	**50**		**(572.183.342)**	**237.667.355**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		736.321.747	498.654.392
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**		**164.138.405**	**736.321.747**

Tp.HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đinh Thị Nhài	Dương Thị Thu Loan	Lý Văn Nghĩa

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	Ngày cấp
4103008092 - Điều chỉnh lần 1	Ngày 14 tháng 2 năm 2008
4103008092 - Điều chỉnh lần 2	Ngày 30 tháng 5 năm 2008
4103008092 - Điều chỉnh lần 3	Ngày 25 tháng 6 năm 2009
0305323291 - Điều chỉnh lần 4	Ngày 2 tháng 2 năm 2010
0305323291 - Điều chỉnh lần 5	Ngày 30 tháng 3 năm 2010
0305323291 - Điều chỉnh lần 6	Ngày 14 tháng 10 năm 2011
0305323291 - Điều chỉnh lần 7	Ngày 18 tháng 5 năm 2015
0305323291 - Điều chỉnh lần 8	Ngày 26 tháng 1 năm 2018
0305323291 - Điều chỉnh lần 9	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 đấu giá, quảng cáo, 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 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. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán 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).

III. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN :

1- Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2- Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

3- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

IV. CÁC 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.

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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng 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 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích dự phòng*
Từ trên sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm	30%
Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm	50%
Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm	70%
Trên ba (03) năm	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 riêng 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.

5. Thuê tài sản

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 trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

6. Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ 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	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	4 – 5 năm
Phần mềm máy vi tính	3 năm
Tài sản cố định vô hình khác	4 năm

7. 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

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.

8. 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 riêng 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.

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con thể hiện các khoản đầu tư vào các doanh nghiệp mà Công ty nắm giữ quyền biểu quyết chi phối trên 50% và kiểm soát doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào công ty con phản ánh theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá đầu tư.

- Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá đầu tư cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh ban đầu) theo qui định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013. Theo đó, mức trích lập dự phòng là chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ vốn đầu tư của doanh nghiệp so với tổng vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

10. 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

12. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 việc 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

Cổ tức bằng tiền được ghi nhận doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của 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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

13. 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 riêng 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.

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 trả khi 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 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.

Các báo cáo thuế của 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 riêng 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 riêng.

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 Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh 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 lệnh 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 riêng 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.

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 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 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.

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

01- TIỀN

ĐVT: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Tiền	**164.138.405**	**736.321.747**
Tiền mặt	9.395.194	63.932.238
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	154.743.211	672.389.509
Các khoản tương đương tiền	-	-
- Tiền Gửi có kỳ hạn	-	
TỔNG CỘNG	**164.138.405**	**736.321.747**
	-	-

02- CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

ĐVT: VNĐ

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

+ Đầu tư vào các công ty con

ĐVT: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 01 tháng 01 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
+ Công ty CPDV BĐS Eximrs	-	-	-	-
+ Công ty Đầu Tư KCN-ĐT Hóc Môn	61.500.000.000	(4.706.835.865)	61.500.000.000	(4.706.835.865)
+ Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Exim	1.900.000.000	-	19.000.000.000	-
+ Công ty Satra E Xim	131.993.084.000	-	131.993.084.000	-
+ Công ty TNHH J&R	25.000.000.000		50.000.000.000	
+ Công ty CP Đầu Tư TIE - EXIM	102.259.384.000	(9.997.227.527)	76.439.384.000	(9.997.227.527)
TỔNG CỘNG	**322.652.468.000**	**(14.704.063.392)**	**338.932.468.000**	**(14.704.063.392)**
	-	-	-	-

03- CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

ĐVT: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Phải thu khách hàng		
+ Cty BĐS Liên Lập	*7.500.000.000*	*7.500.000.000*
+ Các đối tượng khác	-	*522.684.816*
Cộng	**7.500.000.000**	**8.022.684.816**
	-	-
Trả trước cho người bán		
+ Công ty CP ĐT XD & khai thác công trình giao thông 584	*23.123.909.200*	*23.123.909.200*
+ Cty CP XD số 5	*4.000.000.000*	*3.000.000.000*
+ Các đối tượng khác	*2.633.625.278*	*2.633.625.278*
Cộng	**29.757.534.478**	**28.757.534.478**
+ Dự phòng phải thu khó đòi	**(25.184.909.200)**	**(25.184.909.200)**

TỔNG CỘNG	12.072.625.278	11.595.310.094

04- PHẢI THU KHÁC

ĐVT: VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 01 tháng 01 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ký quỹ	-	-	-	-
Tạm ứng	-	-	-	
+ Tạm ứng Đào Văn Nam	-	-	*175.000.000*	
+ Tạm ứng Lý văn Nghĩa	*18.083.000.000*		*30.300.000.000*	
+ Tạm ứng Khương Tố Huệ	-		*35.200.000.000*	
+ Tạm ứng Khương Tố Nga	*24.000.000.000*		-	
+ Các đối tượng khác	*8.000.000*	-	*18.000.000*	-
Cộng	***42.091.000.000***	-	***65.693.000.000***	-
Phải thu khác	-		-	
+ Đào Văn Nam	-	-	*1.262.500.000*	
+ Cty TNHH Nakyco	*671.167.000*		*671.167.000*	
+ Công ty CP Địa Ốc Sa Tra E Xim	*572.437.000*		*625.899.200*	
+ Tổng Công ty TM Sài Gòn Satra	*2.000.000.000*	(500.000.000)	*2.000.000.000*	(500.000.000)
+ Quách Mộc Tân	*1.750.000.000*	(1.750.000.000)	*1.750.000.000*	(1.750.000.000)
+ Công ty CP Đầu tư Tie - Exim	-		-	
+ Các đối tượng khác	*350.034.996*	(338.057.396)	*350.034.996*	(338.057.396)
Cộng	***5.343.638.996***	***(2.588.057.396)***	***6.659.601.196***	**(2.588.057.396)**
CỘNG NGẮN HẠN	**47.434.638.996**	**(2.588.057.396)**	**72.352.601.196**	**(2.588.057.396)**
	-	-	-	-
Dài hạn				
Ký quỹ	905.000.000		905.000.000	
CỘNG DÀI HẠN	**905.000.000**		**905.000.000**	
	-		-	

07- HÀNG TỒN KHO

ĐVT: VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 01 tháng 01 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
CP Quản lý đất Cần Giờ	-	-	-	-
Chi phí Dự án Nhà ở xã hội Quận 9	105.554.742.929	-	103.330.114.242	-
TỔNG CỘNG	**105.554.742.929**	-	**103.330.114.242**	-
	-		-	

09- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

ĐVT: VNĐ

	Nhà cửa,vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	193.682.728	22.578.359.407
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	193.682.728	22.578.359.407
Giá trị hao mòn					
Số dư đầu kỳ	8.362.838.399	541.135.220	3.808.350.000	72.631.026	12.784.954.645
Khấu hao trong kỳ	836.283.840	-	846.300.000	48.420.684	1.731.004.524
Thanh lý, nhượng bán			-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	9.199.122.239	541.135.220	4.654.650.000	121.051.710	14.515.959.169
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	**5.017.703.060**	-	**4.654.650.000**	**121.051.702**	**9.793.404.762**

Số dư cuối kỳ	4.181.419.220	-	3.808.350.000	72.631.018	8.062.400.238

10- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

ĐVT: VND

	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	72.000.000	72.000.000
Giảm khác	-	-
Số dư cuối kỳ	72.000.000	72.000.000
Giá trị hao mòn		
Số dư đầu kỳ	72.000.000	72.000.000
Giảm khác	-	-
Khấu trừ trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	72.000.000	72.000.000
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-

13- CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

ĐVT: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
a) Ngắn hạn	-	22.890.000
b) Dài hạn	365.275.124	915.507.858
c) Chi phí dài hạn khác	2.414.355.413	2.414.355.413
TỔNG CỘNG	**2.779.630.537**	**3.352.753.271**

15- VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

ĐVT: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Trong năm		Ngày 01 tháng 01 năm 2022
	Giá trị	Tăng/Điều chỉnh ngắn hạn dài hạn	Giảm/Điều chỉnh ngắn hạn dài hạn	Giá trị
Vay và nợ thuê TC ngắn hạn	22.100.000.000	23.100.000.000	13.000.000.000	12.000.000.000
Vay và nợ thuê TC dài hạn	68.331.856.000		12.050.000.000	80.381.856.000
TỔNG CỘNG	**90.431.856.000**	**23.100.000.000**	**25.050.000.000**	**92.381.856.000**

16- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

ĐVT: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 01 tháng 01 năm 2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán				
+ CT CP XD TK & QLDA Hoa Điền	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
+ Khác	172.192.000	172.192.000	105.714.000	105.714.000
Cộng	**322.192.000**	**322.192.000**	**255.714.000**	**255.714.000**
Người mua trả tiền trước				
+ Cty Smart farm	1.251.480	1.251.480	-	-
+ Các đối tượng khác	-	-	-	-
Cộng	**1.251.480**	**1.251.480**	-	-
TỔNG CỘNG	**323.443.480**	**323.443.480**	**255.714.000**	**255.714.000**

17- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

ĐVT: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/đã khấu trừ trong kỳ	Ngày 01 tháng 01 năm 2022	
Phải nộp					
Thuế GTGT	-	249.228.126	581.404.847	332.176.721	-

Thuế TNDN	-	-	-	-	-
Thuế TNCN	1.112.495.915	1.365.083.115	560.746.581	308.159.381	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	15.221.280	15.221.280	-	-
TỔNG CỘNG	**1.112.495.915**	**1.629.532.521**	**1.157.372.708**	**640.336.102**	

18- CHI PHÍ PHẢI TRẢ

ĐVT: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Các khoản trích trước chi phí Dự án	7.934.414.035	7.934.414.035
Các khoản trích trước chi phí thuê mặt bằng	471.818.181	140.909.091
Lãi vay phải trả	256.000.000	288.000.000
TỔNG CỘNG	**8.662.232.216**	**8.363.323.126**
	-	-

19- CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

ĐVT: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	112.007.269	71.463.542
BHXH, BHYT, BHTN	149.792.346	-
Cổ tức phải trả	11.991.512.500	6.143.600.000
Phải trả khác		
+ Nguyễn Văn Hùng	24.155.050	24.155.050
+ Cty CP Quốc tế 247 VN - đặt cọc thuê VP	52.560.000	-
+ Cty TNHH J&R	774.000.000	26.950.000.000
+ CP cổ đông	445.200	445.200
+ Cty TNHH Exim	16.173.833.713	64.925.768.000
+ Trần Kim Sa	-	5.000.000.000
+ Các đối tượng khác	6.944.518.909	6.990.444.909
cộng	**23.969.512.872**	**103.890.813.159**
Cộng ngắn hạn	**36.222.824.987**	**110.105.876.701**
	-	-
Dài hạn		
Nhận hợp tác đầu tư - Cty Tie - Exim	7.144.000.000	-
Nhận hợp tác đầu tư - Cty Sa Tra E Xim	54.000.000.000	31.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	280.550.072	297.160.472
Cộng dài hạn	**61.424.550.072**	**31.297.160.472**
	-	-

25- VỐN CHỦ SỞ HỮU

- 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
Số dư đầu năm	442.910.400.000	14.013.068.908	3.395.741.731	52.778.277.604	513.097.488.243
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-		25.795.042.428	25.795.042.428
Trích lập quỹ trong năm	-	1.289.752.121	1.289.752.121	(2.579.504.242)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi+quỹ thưởng QL BĐH	-			(1.805.652.970)	(1.805.652.970)
Sử dụng quỹ trong năm			-	-	-
Điều chỉnh sang quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty			-	-	-
Chi cổ tức trong năm	-	-	-	(22.145.520.000)	(22.145.520.000)

Số dư cuối kỳ	442.910.400.000	15.302.821.029	4.685.493.852	52.042.642.820	514.941.357.701
	-	-	-	-	-

- Vốn góp của chủ sở hữu

ĐVT: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Ngày 01 tháng 01 năm 2022		
	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ
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%
Lý Văn Nghĩa	17.416.860	174.168.600.000	39,32%	17.416.860	174.168.600.000	39,32%
Khương Tố 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%
TỔNG CỘNG	**44.291.040**	**442.910.400.000**	**100,00%**	**44.291.040**	**442.910.400.000**	**100,00%**

- Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 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

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

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

ĐVT: VND

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Doanh thu bán hàng		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	687.976.734	623.914.553
Doanh thu Khác	-	-
TỔNG CỘNG	**687.976.734**	**623.914.553**
	-	-

3- GIÁ VỐN HÀNG BÁN (Mã số 11)

ĐVT: VND

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Giá vốn hàng bán	-	
Giá vốn cung cấp dịch vụ	539.398.044	463.496.541
Giá vốn hoạt động khác (Hoạt động xây lắp)		-
TỔNG CỘNG	**539.398.044**	**463.496.541**
	-	-

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

ĐVT: VND

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Lãi tiền gửi	325.594	249.545
Cổ tức lợi nhuận nhận trong kỳ	38.180.250.662	11.075.899.200
Lãi chuyển nhượng đầu tư	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.501.687.671
TỔNG CỘNG	**38.180.576.256**	**13.577.836.416**
	-	-

5- CHI PHÍ TÀI CHÍNH (Mã số 22)

ĐVT: VND

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Lãi vay	2.274.685.969	2.012.473.999

Chi phí tài chính khác	-	(4.680.841.994)
TỔNG CỘNG	2.274.685.969	(2.668.367.995)
	-	-

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

ĐVT: VNĐ

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
a) Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.988.478.760	4.974.704.356
b) Chi phí bán hàng	-	-
TỔNG CỘNG	2.988.478.760	4.974.704.356
	-	-

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

ĐVT: VNĐ

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Chi phí nhân công	1.984.862.665	1.894.045.718
Chi phí dịch vụ mua ngoài	550.882.144	778.543.721
Chi phí khấu hao và khấu trừ TSCD	295.137.999	306.248.049
Thuế, phí, lệ phí	-	-
Chi phí dự phòng tài chính	-	1.750.000.000
Chi phí khác	157.595.952	245.866.868
TỔNG CỘNG	2.988.478.760	4.974.704.356
	-	-

10- THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (MÃ SỐ 51)

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

ĐVT: VNĐ

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Lợi nhuận trước thuế	**33.065.990.217**	**11.431.918.067**
Chi phí không được trừ theo quy định	1.437.500.000	1.850.000.000
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	686.300.004	686.300.004
Lãi/Lỗ quý trước	(7.270.947.789)	12.989.270.090
Chuyển lỗ năm trước	(49.732.643.039)	
Lợi nhuận đã nộp thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(45.102.687.662)	(76.690.131.200)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	**(66.916.488.269)** -	**(49.732.643.039)**
Thuế TNDN phải nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN còn nợ đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN còn phải nộp cuối kỳ	- -	-

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

VIII. 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:

Tp.HCM, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đinh Thị Nhài	Dương Thị Thu Loan	Lý Văn Nghĩa