



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: 51/2022/CV-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 riêng 6 tháng đầu năm 2022 đã kiểm toán 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 29 tháng 08 năm 2022

Người thực hiện công bố thông tin

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS



DƯƠNG THỊ THU LOAN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305323291, đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 10 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 25 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 626 46 726
- Fax : +84 (028) 626 46 724

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Lập dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, luật). Quản lý dự án;
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, luật);
- Phá dỡ công trình;
- San lấp mặt bằng;
- Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Thi công xây dựng cấp thoát nước;
- Thi công xây dựng hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Khương Tố Huệ	Chủ tịch	25 tháng 6 năm 2020
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	25 tháng 6 năm 2020
Ông Đào Văn Nam	Thành viên	25 tháng 6 năm 2020
Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	25 tháng 6 năm 2020
Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên	25 tháng 6 năm 2020

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban	25 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	25 tháng 6 năm 2020

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	22 tháng 4 năm 2015
Ông Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	12 tháng 7 năm 2018
Bà Dương Thị Thu Loan	Phó Tổng Giám đốc	08 tháng 02 năm 2017



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lý Văn Nghĩa - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2015).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số: 1.1405/22/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**Hồ Văn Tùng****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0092-2018-008-1

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		184.711.731.119	185.548.373.085
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		486.329.116	736.321.747
1. Tiền	111	V.1	486.329.116	736.321.747
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		78.718.873.942	81.359.853.894
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	8.421.577.464	8.022.684.816
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	29.789.534.478	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. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	68.280.728.596	72.352.601.196
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(27.772.966.596)	(27.772.966.596)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		105.432.335.522	103.330.114.242
1. Hàng tồn kho	141	V.6	105.432.335.522	103.330.114.242
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		74.192.539	122.083.202
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	-	22.890.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		74.192.539	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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		585.307.418.385	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 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	V.4b	905.000.000	905.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		8.927.902.500	9.793.404.762
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	8.927.902.500	9.793.404.762
- Nguyên giá	222		22.578.359.407	22.578.359.407
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.650.456.907)	(12.784.954.645)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		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		85.190.752.500	85.190.752.500
- Nguyên giá	231	V.9	85.190.752.500	85.190.752.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		332.948.404.608	324.228.404.608
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.10	347.652.468.000	338.932.468.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.10	(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		157.335.358.777	157.623.863.271
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	3.041.358.777	3.329.863.271
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.12	154.294.000.000	154.294.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		770.019.149.504	763.289.798.226

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		266.602.938.026	250.192.309.983
I. Nợ ngắn hạn	310		129.835.031.954	138.513.293.511
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		266.065.200	255.714.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	133.140.000	640.336.102
4. Phải trả người lao động	314		-	358.146.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	8.751.625.399	8.363.323.126
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		262.200.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a, c	93.648.603.773	110.105.876.701
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a, c	20.100.000.000	12.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	6.673.397.582	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		136.767.906.072	111.679.016.472
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	V.15b, c	62.386.050.072	31.297.160.472
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b, c	74.381.856.000	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. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh


BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ


6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022


Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		503.416.211.478	513.097.488.243
I. Vốn chủ sở hữu	410		503.416.211.478	513.097.488.243
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	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 quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	14.013.068.908	14.013.068.908
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	3.395.741.731	3.395.741.731
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	43.097.000.839	52.778.277.604
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		52.778.277.604	52.778.277.604
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(9.681.276.765)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		770.019.149.504	763.289.798.226

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2022


 Đinh Thị Nhài
 Người lập


 Dương Thị Thu Loan
 Kế toán trưởng


 Lý Văn Nghĩa
 Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ


(Dạng đầy đủ)


6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022


Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.192.417.577	10.891.387.651
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.192.417.577	10.891.387.651
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	969.130.604	10.325.881.646
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		223.286.973	565.506.005
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	444.058	25.642.129.426
7. Chi phí tài chính	22		3.327.096.740	3.573.941.666
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.327.096.740	3.573.941.666
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	6.574.370.998	5.431.988.981
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(9.677.736.707)	17.201.704.784
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		3.540.058	-
13. Lợi nhuận khác	40		(3.540.058)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(9.681.276.765)	17.201.704.784
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>(9.681.276.765)</u>	<u>17.201.704.784</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.5		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2022


Đinh Thị Nhài
Người lập


Dương Thị Thu Loan
Kế toán trưởng


Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.085.687.928	981.449.310
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.518.673.736)	(5.895.819.532)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.835.453.329)	(2.280.971.126)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(3.351.111.740)	(3.945.141.666)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	(2.806.458.163)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		48.321.190.119	52.341.669.381
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(15.229.075.931)	(84.730.400.741)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		23.472.563.311	(46.335.672.537)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(25.337.766.300)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(24.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.10	(25.820.000.000)	(2.500.000.000)
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	VI.3	444.058	65.641.895.171
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(25.819.555.942)	52.004.128.871

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.16a	9.100.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16a	(7.000.000.000)	(6.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15a	(3.000.000)	(25.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<u>2.097.000.000</u>	<u>(6.025.000.000)</u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(249.992.631)	(356.543.666)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	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 kỳ	70	V.1	<u>486.329.116</u>	<u>142.110.726</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Đinh Thị Nhài

Đinh Thị Nhài
Người lập

Dương Thị Thu Loan

Dương Thị Thu Loan
Kế toán trưởng



Lý Văn Nghĩa
Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ kỳ này giảm mạnh so với kỳ trước vì trong kỳ này chỉ phát sinh doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng, không phát sinh doanh thu dịch vụ tư vấn như kỳ trước. Bên cạnh đó doanh thu hoạt động tài chính cũng giảm mạnh do Công ty chưa được chia cổ tức từ các công ty con như kỳ trước, là nguyên nhân chính dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này bị lỗ.

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	98,89%	98,89%	98,89%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85%	99,85%	99,85%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,86%	65,86%	65,86%
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	95,00%	95,00%	95,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển New Life	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	95,00%	95,00%	95,00%

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 19 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 20 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí thực hiện các dự án.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí dự án Quận 9, chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa tài sản. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí dự án Quận 9

Chi phí dự án Quận 9 bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, nội thất của nhà mẫu và các chi phí giới thiệu dự án,.... Các chi phí này được phân bổ vào chi phí khi ghi nhận doanh thu liên quan từ dự án.

Chi phí công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	16
Máy móc và thiết bị	04 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình chỉ có logo Công ty được khấu hao trong 04 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính giữa niên độ các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

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

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

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

13. Vốn góp của chủ sở hữu

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

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

16. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

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

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

19. Bên liên quan

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

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

20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

21. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính không được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

1. Tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	18.172.700	63.932.238
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	468.156.416	672.389.509
Cộng	<u>486.329.116</u>	<u>736.321.747</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu bên liên quan</i>	<i>576.840.000</i>	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Satra E Xim	576.840.000	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>7.844.737.464</i>	<i>8.022.684.816</i>
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập ⁽ⁱ⁾	7.500.000.000	7.500.000.000
Các khách hàng khác	344.737.464	522.684.816
Cộng	<u>8.421.577.464</u>	<u>8.022.684.816</u>

(i) Đây là khoản phải thu còn lại từ việc chuyển nhượng dự án khu dân cư Exim Garden – Quận 9 trong năm 2014 và sẽ được thanh toán khi hoàn thành biên bản nghiệm thu.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 ⁽ⁱ⁾	23.123.909.200	23.123.909.200
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia ⁽ⁱⁱ⁾	2.061.000.000	2.061.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5	4.000.000.000	3.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	604.625.278	572.625.278
Cộng	<u>29.789.534.478</u>	<u>28.757.534.478</u>

(i) Công ty đã ký hợp đồng mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584, đồng thời hai bên cũng đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để bán các căn hộ nêu trên trong thời hạn 12 tháng đến ngày 30 tháng 6 năm 2015. Tuy nhiên, đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 vẫn chưa bàn giao các căn hộ cho Công ty theo thời hạn quy định. Công ty đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân quận Tân Phú vào ngày 06 tháng 7 năm 2015 để đề nghị hủy hợp đồng mua bán, đồng thời yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 hoàn trả lại số tiền đã trả trước để mua căn hộ. Công ty đã lập dự phòng 100% giá trị khoản trả trước này.

(ii) Đây là khoản trả trước theo hợp đồng mua bán du thuyền ngày 21 tháng 12 năm 2015 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia. Tuy nhiên, hợp đồng này không được thực hiện và Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia chưa hoàn trả khoản trả trước này cho Công ty. Công ty đã lập dự phòng 100% giá trị khoản trả trước này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	63.501.899.200	-	67.563.399.200	-
Bà Khương Tố Huệ - tạm ứng thực hiện dự án	35.976.000.000	-	35.200.000.000	-
Ông Lý Văn Nghĩa - tạm ứng thực hiện dự án	24.000.000.000	-	30.300.000.000	-
Ông Đào Văn Nam - tạm ứng thực hiện dự án	-	-	1.437.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim - cho mượn	1.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Satra - E Xim - cổ tức phải thu	625.899.200	-	625.899.200	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Satra - E Xim - tiền cho mượn	1.900.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	4.778.829.396	2.588.057.396	4.789.201.996	2.588.057.396
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	500.000.000	2.000.000.000	500.000.000
Tạm ứng chi phí văn phòng	7.627.400	-	18.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.771.201.996	2.088.057.396	2.771.201.996	2.088.057.396
Cộng	68.280.728.596	2.588.057.396	72.352.601.196	2.588.057.396

4b. Phải thu dài hạn khác

Phải thu tiền ký quỹ thuê quyền sử dụng đất và thẻ taxi.

5. Nợ quá hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 - trả trước mua căn hộ	Trên 03 năm	23.123.909.200	-	Trên 03 năm	23.123.909.200	-
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia - trả trước mua du thuyền	Trên 03 năm	2.061.000.000	-	Trên 03 năm	2.061.000.000	-
Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú - tạm ứng chi phí dự án	Trên 03 năm	338.057.396	-	Trên 03 năm	338.057.396	-
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV - đặt cọc thực hiện dự án	Trên 03 năm	2.000.000.000	1.500.000.000	Trên 03 năm	2.000.000.000	1.500.000.000
Ông Quách Mộc Tân - phải thu liên quan dự án Toplife	Trên 03 năm	1.750.000.000	-	Trên 03 năm	1.750.000.000	-
Cộng		29.272.966.596	1.500.000.000		29.272.966.596	1.500.000.000

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và trả trước cho nhà cung cấp như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	27.772.966.596	26.372.966.596
Hoàn nhập dự phòng	-	(350.000.000)
Số cuối kỳ	27.772.966.596	26.022.966.596

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Quận 9 - đất nhà ở xã hội, trong đó:				
Chi phí phát sinh chung phân bổ	105.432.335.522	-	103.330.114.242	-
Chi phí phát sinh riêng	88.310.897.141	-	88.310.897.141	-
Cộng	17.121.438.381	-	15.019.217.101	-
	105.432.335.522	-	103.330.114.242	-

Đây là chi phí xây dựng dở dang của dự án chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Công ty đang thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết để xây dựng dự án này. Chi phí phát sinh của dự án bao gồm:

- Chi phí phát sinh chung phân bổ: Dự án ban đầu bao gồm đất nhóm nhà ở thấp tầng, đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) và đất nhóm ngoài nhà ở (bao gồm đất dịch vụ đô thị, đất giáo dục,...) phát sinh các chi phí từ năm 2011. Đến năm 2014, Công ty tiến hành chuyển nhượng đất nhóm nhà ở thấp tầng cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập. Theo đó, Công ty đã tiến hành phân bổ chi phí của đất nhóm nhà ở thấp tầng và đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) dựa trên tỷ trọng diện tích của từng nhóm đất trên tổng diện tích đất cộng chi phí đất nhóm ngoài nhà ở được phân bổ cho hai nhóm đất nhà ở thấp tầng và đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) dựa trên tỷ trọng diện tích của hai nhóm đất này.
- Chi phí phát sinh riêng: Các chi phí phát sinh cần thiết để thực hiện dự án chung cư cao tầng (nhà ở xã hội).

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí sửa chữa tài sản.

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	97.694.949	140.637.185
Chi phí dự án Quận 9	2.414.355.413	2.414.355.413
Chi phí sửa chữa tài sản	529.308.415	774.870.673
Cộng	3.041.358.777	3.329.863.271

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	193.682.728	22.578.359.407
Số cuối kỳ	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	193.682.728	22.578.359.407
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	541.135.220	-	-	541.135.220
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	8.362.838.399	541.135.220	3.808.350.000	72.631.026	12.784.954.645
Khấu hao trong kỳ	418.141.920	-	423.150.000	24.210.342	865.502.262
Số cuối kỳ	8.780.980.319	541.135.220	4.231.500.000	96.841.368	13.650.456.907

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	5.017.703.060	-	4.654.650.000	121.051.702	9.793.404.762
Số cuối kỳ	4.599.561.140	-	4.231.500.000	96.841.360	8.927.902.500
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là 09 căn hộ Shophouse tại dự án Western Capital.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Mã căn hộ	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
B2HS02	10.366.732.500	-	10.366.732.500
B3HS01	6.916.278.000	-	6.916.278.000
B3HS02	12.473.300.000	-	12.473.300.000
B3HS03	12.473.300.000	-	12.473.300.000
B3HS04	8.673.470.000	-	8.673.470.000
B3HS05	8.473.450.000	-	8.473.450.000
B3HS06	9.529.912.000	-	9.529.912.000
B3HS07	9.335.424.000	-	9.335.424.000
B3HS08	6.948.886.000	-	6.948.886.000
Cộng	85.190.752.500	-	85.190.752.500

10. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim ⁽ⁱ⁾	131.993.084.000	-	131.993.084.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim ⁽ⁱⁱ⁾	102.259.384.000	(9.997.227.527)	76.439.384.000	(9.997.227.527)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	61.500.000.000	(4.706.835.865)	61.500.000.000	(4.706.835.865)
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim ^(iv)	1.900.000.000	-	19.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R ^(v)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển New Life ^(vi)	-	-	-	-
Cộng	347.652.468.000	(14.704.063.392)	338.932.468.000	(14.704.063.392)

(i) Công ty nắm giữ 13.844.874 cổ phiếu, tương đương 98,89% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã mua 2.582.000 cổ phiếu đã đăng ký với giá mua 25.820.000.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – Exim. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 9.451.534 cổ phiếu, tương đương 99,85% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – Exim (số đầu năm là 6.869.534 cổ phiếu, tương đương 99,79% vốn điều lệ).

(iii) Công ty nắm giữ 6.150.000 cổ phiếu, tương đương 65,86% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315332545 chứng nhận lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2018 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 09 tháng 5 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim đã giảm vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND xuống còn 2.000.000.000 VND, theo đó trong kỳ Công ty đã thu hồi vốn đầu tư dưới hình thức cân trừ nợ với số tiền 17.100.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim 1.900.000.000 VND, tương đương 95,00% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314431568, chứng nhận lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 24 tháng 9 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R 50.000.000.000 VND, tương đương 100,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315841824, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển New Life 19.000.000.000 VND, tương đương 95,00% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển New Life là 19.000.000.000 VND.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty con

- Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim đang tiếp tục hoàn tất các thủ tục giao đất để xin giấy phép xây dựng dự án Khu thương mại - dịch vụ - văn phòng và căn hộ số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10 do Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim làm chủ đầu tư.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ, thủ tục pháp lý và tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng hoặc hợp tác để phát triển cho dự án Khu dân cư đô thị tại huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh.
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim đang hoạt động kinh doanh bình thường.
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R đang trong quá trình đầu tư xây dựng cơ bản nhà máy thi công cơ khí.
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển New Life chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh và đã hoàn tất thủ tục giải thể công ty (xem thuyết minh VII.6).

Giao dịch với các công ty con

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim		
Mượn tiền	-	7.000.000.000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	8.000.000.000	-
Cho mượn	2.000.000.000	-
Cho thuê văn phòng	262.200.000	262.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim		
Góp vốn	25.820.000.000	2.500.000.000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	23.144.000.000	-
Cho mượn	1.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim		
Mượn tiền	6.650.000.000	36.925.768.000
Thu hồi vốn góp	17.100.000.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	9.545.454.545
Lợi nhuận được chia	-	22.555.868.000
Tạm ứng lợi nhuận	-	43.058.364.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R		
Mượn tiền	-	26.950.000.000

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng với tổng số tiền là 57.633.269.802 VND. Chi tiết lỗ tính thuế ghi nhận tài sản thuế hoãn lại như sau:

Năm 2021	49.732.643.039
6 tháng đầu năm 2022	7.900.626.763
Cộng	57.633.269.802

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng.

12. Tài sản dài hạn khác

Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 11.021 m² tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh của Công ty ủy thác cho Bà Khương Tố Huệ – Chủ tịch Công ty đứng tên chủ sở hữu nhằm thực hiện dự án.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	332.176.721	-	(332.176.721)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	308.159.381	252.587.200	(427.606.581)	133.140.000
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Thuế nhà đất	-	12.221.280	(12.221.280)	-
Cộng	640.336.102	267.808.480	(775.004.582)	133.140.000

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(9.681.276.765)	17.201.704.784
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.780.650.002	2.053.150.002
Thu nhập chịu thuế	(7.900.626.763)	19.254.854.786
Thu nhập được miễn thuế	-	(65.614.232.000)
Thu nhập tính thuế	(7.900.626.763)	(46.359.377.214)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí dự án nhà ở xã hội Quận 9	7.068.326.738	7.068.326.738
Chi phí trích trước dự án Lê Văn Lương	63.636.366	63.636.366
Chi phí trích trước dự án Rạch Lá, Cần Giờ	745.699.180	745.699.180
Chi phí thuê mặt bằng	563.636.364	140.909.091
Chi phí dự án Toplife	56.751.751	56.751.751
Lãi vay phải trả	253.575.000	288.000.000
Cộng	8.751.625.399	8.363.323.126

15. Phải trả khác

15a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	80.405.694.000	91.921.694.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim - tiền mượn	53.475.768.000	64.925.768.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R - tiền mượn	26.900.000.000	26.950.000.000
Bà Dương Thị Thu Loan - tiền mượn	29.926.000	45.926.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	13.242.909.773	18.184.182.701
Kinh phí công đoàn	80.630.614	71.463.542
Bà Trần Kim Sa - đặt cọc chuyển nhượng vốn góp	-	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R	-	5.000.000.000
Tiền bồi thường tạm giữ ⁽ⁱ⁾	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	6.140.600.000	6.143.600.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn	52.560.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	122.893.159	122.893.159
Cộng	93.648.603.773	110.105.876.701

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (i) Khoản tiền tương ứng 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án khu nhà ở Exim Garden tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh được Công ty tạm giữ lại 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.

15b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	62.144.000.000	31.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim - góp vốn hợp tác đầu tư ⁽ⁱ⁾	39.000.000.000	31.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tie - E Xim - góp vốn hợp tác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾	23.144.000.000	-
Phải trả các tổ chức khác	242.050.072	297.160.472
Nhận ký quỹ dài hạn	242.050.072	297.160.472
Cộng	62.386.050.072	31.297.160.472

- (i) Khoản tiền góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHT-EXL-SATRAEXIM ngày 17 tháng 11 năm 2021 để đầu tư vào quyền sử dụng đất diện tích 11.021 m² tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.
- (ii) Khoản tiền góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu Tư Tie - E Xim theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2021/HĐHT-EXL-TIEEXIM ngày 10 tháng 12 năm 2021 để đầu tư vào quyền sử dụng đất diện tích 11.021 m² tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

15c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có khoản nợ quá hạn chưa thanh toán.

16. Vay

16a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay Bà Huỳnh Cẩm Chương (là bên liên quan) ⁽ⁱ⁾	2.600.000.000	-
Vay ngắn hạn phải trả các cá nhân khác ⁽ⁱ⁾	5.500.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.16b)	12.000.000.000	12.000.000.000
Cộng	20.100.000.000	12.000.000.000

- (i) Khoản vay không có tài sản đảm bảo của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động với lãi suất vay 1,8%/tháng, thời hạn vay từ 1-2 tháng.

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	9.100.000.000	-	(1.000.000.000)	8.100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	12.000.000.000	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	12.000.000.000
Cộng	12.000.000.000	9.100.000.000	6.000.000.000	(7.000.000.000)	20.100.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

16b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (là bên liên quan) ⁽ⁱ⁾	32.381.856.000	32.381.856.000
Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 ⁽ⁱⁱ⁾	42.000.000.000	48.000.000.000
Cộng	74.381.856.000	80.381.856.000

(i) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn không có tài sản đảm bảo, không lãi suất và không có thời hạn thanh toán xác định.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 để tài trợ tiền chuyển nhượng phần vốn góp của Bà Phạm Thị Thu Hằng tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc với lãi suất 10,8%/năm trong ba tháng đầu, sau đó thay đổi định kỳ 03 tháng một lần, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 17 tháng 10 năm 2016. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim.

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	12.000.000.000	12.000.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	74.381.856.000	80.381.856.000
Cộng	86.381.856.000	92.381.856.000

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	48.000.000.000	(6.000.000.000)	42.000.000.000
Vay dài hạn tổ chức khác	32.381.856.000	-	32.381.856.000
Cộng	80.381.856.000	(6.000.000.000)	74.381.856.000

16c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	6.789.897.582	4.734.811.411
Kết chuyển từ quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	478.703.000
Chi quỹ	(116.500.000)	(25.600.000)
Số cuối kỳ	6.673.397.582	5.187.914.411

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	442.910.400.000	12.792.009.500	2.755.385.323	32.508.691.434	490.966.486.257
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	17.201.704.784	17.201.704.784
Kết chuyển sang quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(478.703.000)	-	(478.703.000)
Chi quỹ trong kỳ trước	-	-	(102.000.000)	-	(102.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	442.910.400.000	12.792.009.500	2.174.682.323	49.710.396.218	507.587.488.041
Số dư đầu năm nay	442.910.400.000	14.013.068.908	3.395.741.731	52.778.277.604	513.097.488.243
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	(9.681.276.765)	(9.681.276.765)
Số dư cuối kỳ này	442.910.400.000	14.013.068.908	3.395.741.731	43.097.000.839	503.416.211.478

18b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Lý Văn Nghĩa	174.168.600.000	174.168.600.000
Bà Khương Tô Huệ	73.860.800.000	73.860.800.000
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	28.620.000.000	28.620.000.000
Các cổ đông khác	166.261.000.000	166.261.000.000
Cộng	442.910.400.000	442.910.400.000

18c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	44.291.040	44.291.040
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	44.291.040	44.291.040
- Cổ phiếu phổ thông	44.291.040	44.291.040
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	44.291.040	44.291.040
- Cổ phiếu phổ thông	44.291.040	44.291.040
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán giữa niên độ

Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	2.076.000.000	1.860.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	8.304.000.000	7.440.000.000
Trên 5 năm	2.941.000.000	3.410.000.000
Cộng	13.321.000.000	12.710.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên thể hiện tiền thuê quyền sử dụng đất tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Công ty thuê dưới hình thức thuê hoạt động với giá thuê 155.000.000 VND/tháng, từ ngày 26 tháng 5 năm 2022 giá thuê là 173.000.000 VND/tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 17 năm 02 tháng tính từ ngày 01 tháng 10 năm 2011.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

Doanh thu cho thuê văn phòng.

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

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.10, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con.

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cho thuê văn phòng.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	444.058	27.663.171
Lợi nhuận được chia	-	65.614.232.000
Điều chỉnh giảm giá trị chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc	-	(40.000.000.000)
Doanh thu tài chính khác		234.255
Cộng	444.058	25.642.129.426

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.177.085.792	2.633.922.743
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	231.971.654	308.494.586
Chi phí khấu hao tài sản cố định	605.089.398	588.508.491
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(350.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.027.535.604	1.073.732.644
Các chi phí khác	1.529.688.550	1.174.330.517
Cộng	6.574.370.998	5.431.988.981

5. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	231.971.654	308.494.586
Chi phí nhân công	3.177.085.792	2.633.922.743
Chi phí khấu hao tài sản cố định	865.502.262	865.502.262
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.736.253.344	11.122.620.519
Chi phí khác	1.532.688.550	827.330.517
Cộng	7.543.501.602	15.757.870.627

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng cho thuê hoạt động như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	942.691.302	1.740.409.665
Trên 1 năm đến 5 năm	232.559.320	806.665.698
Cộng	1.175.250.622	2.547.075.364

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

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

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với thành viên Hội đồng quản trị và cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thành viên Hội đồng quản trị		
Bà Dương Thị Thu Loan		
Tiền cho mượn	-	580.000.000
Bà Khương Tố Huệ		
Tạm ứng thực hiện dự án	776.000.000	41.846.000.000
Nhận chuyển nhượng căn hộ	-	10.366.732.500
Ông Lý Văn Nghĩa		
Tạm ứng thực hiện dự án	4.000.000.000	38.000.000.000
Nhận chuyển nhượng căn hộ	-	31.862.878.000
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Huỳnh Cẩm Chương - vay	2.600.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.4a, V.15a và V.16a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thưởng/Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này			
Bà Khương Tố Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị	317.106.000	27.000.000	344.106.000
Ông Lý Văn Nghĩa - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	397.782.000	27.000.000	424.782.000
Ông Đào Văn Nam - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	301.908.000	27.000.000	328.908.000
Bà Dương Thị Thu Loan - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	367.524.000	27.000.000	394.524.000
Ông Lâm Sơn Đông - Thành viên Hội đồng quản trị	-	18.000.000	18.000.000
Cộng	1.384.320.000	126.000.000	1.510.320.000
Kỳ trước			
Bà Khương Tố Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị	317.106.000	22.000.000	339.106.000
Ông Lý Văn Nghĩa - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	397.782.000	22.000.000	419.782.000
Ông Đào Văn Nam - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	301.908.000	22.000.000	323.908.000
Bà Dương Thị Thu Loan - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	331.908.000	22.000.000	353.908.000
Ông Lâm Sơn Đông - Thành viên Hội đồng quản trị	-	18.000.000	18.000.000
Cộng	1.348.704.000	106.000.000	1.454.704.000

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – Exim	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển New Life	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty là Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.10, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Cam kết bảo lãnh

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xem thuyết minh số V.16b).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.4a, V.15a, V.15b và V.16b

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

3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Công ty chủ yếu là kinh doanh bất động sản và chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

4a. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	<u>Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá</u>	<u>Đã quá hạn và bị giảm giá</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	486.329.116	-	486.329.116
Phải thu khách hàng	8.421.577.464	-	8.421.577.464
Các khoản phải thu khác	5.114.043.800	4.088.057.396	9.202.101.196
Cộng	14.021.950.380	4.088.057.396	18.110.007.776

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Đã quá hạn và bị giảm giá	Cộng
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	736.321.747	-	736.321.747
Phải thu khách hàng	8.022.684.816	-	8.022.684.816
Các khoản phải thu khác	2.214.043.800	4.088.057.396	6.302.101.196
Cộng	10.973.050.363	4.088.057.396	15.061.107.759

4b. *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ			
Phải trả người bán	266.065.200	-	266.065.200
Vay và nợ	20.100.000.000	74.381.856.000	94.481.856.000
Các khoản phải trả khác	102.319.598.558	62.386.050.072	164.705.648.630
Cộng	122.685.663.758	136.767.906.072	259.453.569.830
Số đầu năm			
Phải trả người bán	255.714.000	-	255.714.000
Vay và nợ	12.000.000.000	80.381.856.000	92.381.856.000
Các khoản phải trả khác	118.397.736.285	31.297.160.472	149.694.896.757
Cộng	130.653.450.285	111.679.016.472	242.332.466.757

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

4c. *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty chỉ có rủi ro lãi suất.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của lãi suất sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi của Công ty như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay và nợ	(54.000.000.000)	(60.000.000.000)
Nợ phải trả	(54.000.000.000)	(60.000.000.000)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

4d. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty không thế chấp tài sản nào cho đơn vị khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 17 tháng 10 năm 2016. Tổng giá trị tài sản đảm bảo do bên thế chấp và ngân hàng xác định là 171.938.000.000 VND theo Biên bản định giá ngày 09 tháng 9 năm 2016.

5. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

Giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	486.329.116	-	736.321.747	-
Phải thu khách hàng	8.421.577.464	-	8.022.684.816	-
Các khoản phải thu khác	9.202.101.196	(2.588.057.396)	6.302.101.196	(2.588.057.396)
Cộng	18.110.007.776	(2.588.057.396)	15.061.107.759	(2.588.057.396)

Nợ phải trả tài chính

Giá trị ghi sổ của nợ phải trả tài chính như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán	266.065.200	255.714.000
Vay và nợ	94.481.856.000	92.381.856.000
Các khoản phải trả khác	164.705.648.630	149.694.896.757
Cộng	259.453.569.830	242.332.466.757

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Địa chỉ: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển New Life đã nhận được thông báo từ Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh về việc giải thể doanh nghiệp.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2022


Đinh Thị Nhài
Người lập


Dương Thị Thu Loan
Kế toán trưởng



Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc