



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: 53/2022/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 hợp nhất 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**  
**HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 37
8. Phụ lục	38

\*\*\*\*\*

**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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

**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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn 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 bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.



**Lý Văn Nghĩa**  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số: 1.1406/22/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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

TP. 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>321.190.095.400</b>	<b>314.456.884.684</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>711.175.924</b>	<b>1.963.081.680</b>
1. Tiền	111	V.1	711.175.924	1.963.081.680
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>156.301.254.731</b>	<b>150.762.813.984</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	8.502.881.064	8.988.778.816
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	30.686.610.140	30.654.610.140
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	36.330.000.000	1.590.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	110.733.768.108	139.481.429.609
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(29.952.004.581)	(29.952.004.581)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>153.946.332.742</b>	<b>151.688.741.462</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	154.683.909.797	152.426.318.517
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.7	(737.577.055)	(737.577.055)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.231.332.003</b>	<b>10.042.247.558</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	65.874.502
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.354.079.643	6.099.120.696
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	3.877.252.360	3.877.252.360
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>438.686.095.460</b>	<b>439.337.325.487</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>8.238.860.000</b>	<b>8.238.860.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	8.738.860.000	8.738.860.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	(500.000.000)	(500.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.923.120.181</b>	<b>9.788.622.443</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	8.923.120.181	9.788.622.443
- Nguyên giá	222		45.888.904.029	45.888.904.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.965.783.848)	(36.100.281.586)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72.000.000)	(72.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.9	<b>210.227.586.938</b>	<b>212.333.370.416</b>
- Nguyên giá	231		241.814.339.102	241.814.339.102
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(31.586.752.164)	(29.480.968.686)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>53.913.908.248</b>	<b>51.132.763.467</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	53.913.908.248	51.132.763.467
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>157.382.620.093</b>	<b>157.843.709.161</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	3.088.620.093	3.549.709.161
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.13	154.294.000.000	154.294.000.000
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>759.876.190.860</b>	<b>753.794.210.171</b>



**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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>168.190.172.847</b>	<b>156.637.873.894</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>109.544.122.775</b>	<b>90.936.713.422</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	659.696.085	1.747.601.521
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	1.658.668.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	26.814.595.672	28.567.722.808
4. Phải trả người lao động	314		10.157.325	459.747.040
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	15.070.072.699	16.022.834.880
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a,c	37.357.266.474	20.676.804.653
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a,c	22.100.000.000	14.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	7.532.334.520	7.803.334.520
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>58.646.050.072</b>	<b>65.701.160.472</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b,c	9.646.050.072	9.701.160.472
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b,c	49.000.000.000	56.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>591.686.018.013</b>	<b>597.156.336.277</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>591.686.018.013</b>	<b>597.156.336.277</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	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.20	14.736.952.435	14.736.952.435
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.20	4.122.839.301	4.122.839.301
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	97.419.746.135	102.089.175.783
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		102.089.175.783	102.089.175.783
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(4.669.429.648)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.20	32.496.080.142	33.296.968.758
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>759.876.190.860</b>	<b>753.794.210.171</b>

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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT 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	12.899.317.577	14.095.593.106
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	516.450.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		12.899.317.577	13.579.143.106
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.082.339.711	17.662.406.454
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.816.977.866	(4.083.263.348)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	610.481.734	38.278.412.183
7. Chi phí tài chính	22		3.859.296.740	4.280.669.446
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.859.296.740	4.280.669.446
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	7.860.945.435	6.658.937.878
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.292.782.575)	23.255.541.511
12. Thu nhập khác	31	VI.5	1.276.749.416	-
13. Chi phí khác	32	VI.6	1.202.682.946	48.361.491
14. Lợi nhuận khác	40		74.066.470	(48.361.491)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(3.218.716.105)	23.207.180.020
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	1.351.602.159	14.228.875.342
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>(4.570.318.264)</u>	<u>8.978.304.678</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(4.669.429.648)	8.833.674.538
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		99.111.384	144.630.140
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7a	<u>(105)</u>	<u>199</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7a	<u>(105)</u>	<u>199</u>

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

Đinh Thị Nhài  
Người lậpDương Thị Thu Loan  
Kế toán trưởngLý 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		14.109.208.928	14.418.994.310
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(9.682.114.127)	(8.568.957.290)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.625.857.156)	(2.951.322.716)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(3.883.311.740)	(4.651.869.446)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.15	(1.697.376.752)	(7.980.395.088)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		67.426.143.714	168.591.542.368
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(29.558.795.023)	(114.713.282.023)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>33.087.897.844</b>	<b>44.144.710.115</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.500.000.000)	(28.337.766.300)
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	V.4	(37.500.000.000)	(50.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.4	2.760.000.000	4.350.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	38.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		825.046.000	61.050.110
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(35.414.954.000)</b>	<b>(36.426.716.190)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM


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


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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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.18a	9.100.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18a	(8.000.000.000)	(7.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17a	(24.849.600)	(46.527.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.075.150.400</b>	<b>(7.046.527.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(1.251.905.756)</b>	<b>671.466.925</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>1.963.081.680</b>	<b>1.373.342.227</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>711.175.924</b>	<b>2.044.809.152</b>

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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT 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” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản và 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 Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn kỳ này bị lỗ và giảm mạnh so với kỳ trước chủ yếu là do trong kỳ trước có phát sinh khoản lãi ủy thác đầu tư dự án Cần Giờ, kỳ này Tập đoàn vẫn đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng phần còn lại của dự án này nên chưa ghi nhận lợi nhuận trong kỳ này.

#### 6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 06 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Trong đó, 05 công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này và 01 công ty con là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển New Life không được hợp nhất vì chưa chính thức đi vào hoạt động và đã hoàn tất thủ tục giải thể công ty (xem thuyết minh VII.6).

#### Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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%	98,89%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85%	99,78%	99,85%	99,78%
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%	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%	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%	100%	100%	100%
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%	95,00%

## **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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**  
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 Tập đoàn có 25 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 26 nhân viên).

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

1. **Năm tài chính**  
Năm tài chính của Tập đoàn 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**  
Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).
2. **Cơ sở hợp nhất**  
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Khi Tập đoàn đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Khi Tập đoàn thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn vẫn giữ quyền kiểm soát: kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường: khoản đầu tư còn lại được trình bày theo giá trị ghi sổ trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Tập đoàn và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản cho vay*

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

### 5. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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 dư 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.

### 6. 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.

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 dư 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.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 7. 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 Tập đoàn 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.

### 8. 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.

### 9. 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 Tập đoàn 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	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04

### 10. 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 Tập đoàn 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.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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 của Tập đoàn chỉ có logo Công ty được khấu hao trong 04 năm.

### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### 12. 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 Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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 kỳ.

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 sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao
Nhà	25

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.

### 13. 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.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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 Tập đoàn.
- 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 14. 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 của Công ty.

### 15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

#### *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.

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

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

#### 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.

- Tập đoàn 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
  - Tập đoàn 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

### 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 Tập đoàn gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn:

- 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

#### 1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	24.146.425	83.905.963
Tiền gửi ngân hàng	687.029.499	1.879.175.717
<b>Cộng</b>	<b>711.175.924</b>	<b>1.963.081.680</b>

#### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập <sup>(i)</sup>	7.500.000.000	7.500.000.000
Các khách hàng khác	1.002.881.064	1.488.778.816
<b>Cộng</b>	<b>8.502.881.064</b>	<b>8.988.778.816</b>

(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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 <sup>(i)</sup>	23.123.909.200	23.123.909.200
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia <sup>(ii)</sup>	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	1.501.700.940	2.469.700.940
<b>Cộng</b>	<b>30.686.610.140</b>	<b>30.654.610.140</b>

(i) Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn theo thời hạn quy định. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn đã lập dự phòng 100% giá trị khoản trả trước này.

#### 4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Cho bên liên quan vay</i>	<i>240.000.000</i>	-
Cho Bà Khương Tố Huệ vay <sup>(i)</sup>	240.000.000	-
<i>Cho cá nhân khác vay</i>	<i>36.090.000.000</i>	<i>1.590.000.000</i>
Cho Ông Lâm Duy Tân vay <sup>(ii)</sup>	33.500.000.000	-
Cho Bà Lê Ngọc Phương Thảo vay <sup>(iii)</sup>	2.590.000.000	1.590.000.000
<b>Cộng</b>	<b>36.330.000.000</b>	<b>1.590.000.000</b>

(i) Cho Bà Khương Tố Huệ vay tín chấp với lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

- (ii) Cho Ông Lâm Duy Tân vay với lãi suất 11%/năm, thời hạn vay từ 3 - 6 tháng.
- (iii) Cho Bà Lê Ngọc Phương Thảo vay với lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

## 5. Phải thu khác

### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>92.498.850.270</b>	<b>-</b>	<b>102.476.179.881</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương				
- lãi cho vay	-	-	824.098.631	-
Ông Lý Văn Nghĩa - tạm ứng thực hiện dự án và công tác phí	28.665.000.000	-	50.995.000.000	-
Bà Khương Tố Huệ - tạm ứng thực hiện dự án	48.708.605.500	-	48.708.605.500	-
Bà Khương Tố Huệ - lãi cho vay	124.797.260	-	-	-
Ông Đào Văn Nam - tạm ứng thực hiện dự án	-	-	1.937.500.000	-
Bà Khương Tố Nga - tạm ứng thực hiện dự án	15.000.000.000	-	-	-
Ông Lâm Sơn Đông - tạm ứng	447.510	-	10.975.750	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>18.234.917.838</b>	<b>(4.490.095.381)</b>	<b>37.005.249.728</b>	<b>(4.490.095.381)</b>
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	(500.000.000)	2.000.000.000	(500.000.000)
Lãi cho vay	484.602.739	-	-	-
Tạm ứng thực hiện dự án	482.039.500	-	492.412.100	-
Ông Nguyễn Trường Giang - phải thu chuyển nhượng dự án Cần Giờ	-	-	19.237.595.529	-
Công ty TNHH MTV Xổ số Kiến thiết TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	10.589.647.718	-	10.589.647.718	-
Công ty Cổ phần Satra Đất thành Tân Phú - tiền cho mượn	1.455.998.258	(1.455.998.258)	1.455.998.258	(1.455.998.258)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.222.629.623	(2.534.097.123)	3.229.596.123	(2.534.097.123)
<b>Cộng</b>	<b>110.733.768.108</b>	<b>(4.490.095.381)</b>	<b>139.481.429.609</b>	<b>(4.490.095.381)</b>

- (i) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (là công ty con) cho Công ty TNHH MTV Xổ số Kiến thiết TP. Hồ Chí Minh vay tín chấp, không lãi suất và không có thời hạn vay xác định.

### 5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư <sup>(i)</sup>	6.593.580.000	-	6.593.580.000	-
Ký quỹ dài hạn để thuê quyền sử dụng đất	900.000.000	-	900.000.000	-
Đặt cọc thuê văn phòng dài hạn	740.280.000	-	740.280.000	-
Ký quỹ dài hạn khác	505.000.000	(500.000.000)	505.000.000	(500.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>8.738.860.000</b>	<b>(500.000.000)</b>	<b>8.738.860.000</b>	<b>(500.000.000)</b>



## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- (i) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim (là công ty con) ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh nhằm bảo đảm thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Khu thương mại - dịch vụ - văn phòng và căn hộ số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

### 6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Nợ quá hạn ngắn hạn</b>		<b>31.452.004.581</b>	<b>1.500.000.000</b>		<b>31.452.004.581</b>	<b>1.500.000.000</b>
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 - ứng chi phí dự án	Trên 03 năm	1.455.998.258	-	Trên 03 năm	1.455.998.258	-
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng TM XNK Nam Việt - phải thu tiền cho thuê văn phòng	Trên 03 năm	277.000.000	-	Trên 03 năm	277.000.000	-
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	-
Các tổ chức khác - phải thu sự cố lật cầu	Trên 03 năm	784.097.123	-	Trên 03 năm	784.097.123	-
<b>Nợ quá hạn dài hạn</b>		<b>500.000.000</b>	<b>-</b>		<b>500.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đại Phát - ký quỹ	Trên 03 năm	500.000.000	-	Trên 03 năm	500.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>31.952.004.581</b>	<b>1.500.000.000</b>		<b>31.952.004.581</b>	<b>1.500.000.000</b>

### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản <sup>(i)</sup>	8.943.402.080	-	8.788.032.080	-
Dự án Quận 9 - đất nhà ở xã hội, trong đó: <sup>(ii)</sup>	105.196.772.462	-	103.094.551.182	-
Chi phí phát sinh chung phân bổ	88.310.897.141	-	88.310.897.141	-
Chi phí phát sinh riêng	16.885.875.321	-	14.783.654.041	-
Dự án Bà Điểm Hóc Môn <sup>(iii)</sup>	40.543.735.255	(737.577.055)	40.543.735.255	(737.577.055)
<b>Cộng</b>	<b>154.683.909.797</b>	<b>(737.577.055)</b>	<b>152.426.318.517</b>	<b>(737.577.055)</b>

- (i) Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất tại ấp Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giò, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền quản lý của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim (là công ty con), ủy thác cho Ông Đào Văn Nam - Phó Tổng Giám đốc Công ty mẹ và Bà Khương Tố Mỹ - bên liên quan để thực hiện các giao dịch liên quan đến khu đất. Bên được ủy thác đang thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng lại khu đất này theo Hợp đồng nhận cọc hứa chuyển nhượng và đặt cọc hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 8 năm 2020 và các phụ lục đi kèm.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

- (ii) 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. Tập đoàn 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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).
- (iii) Đây là chi phí mua đất và các chi phí khác cho dự án Khu dân cư đô thị tại huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh. Tập đoàn đã lập dự phòng giảm giá cho dự án Bà Điểm Hóc Môn dựa trên chênh lệch giữa giá trị đã chi ra cho quyền sử dụng đất với kết quả thẩm định giá bất động sản do đơn vị thẩm định giá độc lập phát hành ngày 31 tháng 12 năm 2021.

## 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	13.380.541.459	23.173.938.089	9.140.741.753	193.682.728	45.888.904.029
Số cuối kỳ	<u>13.380.541.459</u>	<u>23.173.938.089</u>	<u>9.140.741.753</u>	<u>193.682.728</u>	<u>45.888.904.029</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	23.173.938.089	-	-	23.173.938.089
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	8.362.838.399	23.173.938.089	4.490.874.072	72.631.026	36.100.281.586
Khấu hao trong kỳ	418.141.920	-	423.150.000	24.210.342	865.502.262
Số cuối kỳ	<u>8.780.980.319</u>	<u>23.173.938.089</u>	<u>4.914.024.072</u>	<u>96.841.368</u>	<u>36.965.783.848</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	5.017.703.060	-	4.649.867.681	121.051.702	9.788.622.443
Số cuối kỳ	<u>4.599.561.140</u>	<u>-</u>	<u>4.226.717.681</u>	<u>96.841.360</u>	<u>8.923.120.181</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

## 9. Bất động sản đầu tư

### 9a. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	52.042.548.207	104.581.038.395	156.623.586.602
Số cuối kỳ	<u>52.042.548.207</u>	<u>104.581.038.395</u>	<u>156.623.586.602</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà</u>	<u>Cộng</u>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	29.480.968.686	29.480.968.686
Khấu hao trong kỳ	-	2.105.783.478	2.105.783.478
Số cuối kỳ	-	<b>31.586.752.164</b>	<b>31.586.752.164</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	52.042.548.207	75.100.069.709	127.142.617.916
Số cuối kỳ	<b>52.042.548.207</b>	<b>72.994.286.231</b>	<b>125.036.834.438</b>

Đây là cao ốc Satra Đất Thành, số 163 Phan Đăng Luru, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Satra (là công ty con). Một số tầng của cao ốc này đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Địa ốc Satra và Công ty mẹ tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xem thuyết minh số V.18b).

### 9b. 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, Tập đoàn 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:

<u>Mã căn hộ</u>	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
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
<b>Cộng</b>	<b>85.190.752.500</b>	-	<b>85.190.752.500</b>

### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các công trình sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Công trình Toplife Tower	44.314.581.649	500.000.000	44.814.581.649
Công trình nhà máy gia công cơ khí định hình Phú Mỹ	6.818.181.818	2.281.144.781	9.099.326.599
<b>Cộng</b>	<b>51.132.763.467</b>	<b>2.781.144.781</b>	<b>53.913.908.248</b>

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 11. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	144.956.265	198.119.297
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
Chi phí khác	-	162.363.778
<b>Cộng</b>	<b>3.088.620.093</b>	<b>3.549.709.161</b>

### 12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho lỗ tính thuế với số tiền là 64.061.610.035 VND.

Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

Năm 2017	3.948.677.415
Năm 2018	1.072.054.891
Năm 2019	730.113.857
Năm 2020	384.765.350
Năm 2021	49.737.077.093
6 tháng đầu năm 2022	8.188.921.429
<b>Cộng</b>	<b>64.061.610.035</b>

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 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

### 13. Tài sản dài hạn khác

Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 11.021 m<sup>2</sup> tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh của Công ty mẹ ủy thác cho Bà Khương Tố Huệ – Chủ tịch Công ty đứng tên chủ sở hữu nhằm thực hiện dự án.

### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Thiết kế và Quản lý dự án Hoa Điền	150.000.000	150.000.000
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	-	1.004.673.400
Các nhà cung cấp khác	509.696.085	592.928.121
<b>Cộng</b>	<b>659.696.085</b>	<b>1.747.601.521</b>

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

### 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.985.077.330	-	974.791.823	(2.220.599.293)	739.269.860	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.254.874.417	16.535	1.351.602.159	(1.697.376.752)	25.909.099.824	16.535
Thuế thu nhập cá nhân	327.771.061	3.877.235.825	276.715.130	(438.260.203)	166.225.988	3.877.235.825
Các loại thuế khác	-	-	12.221.280	(12.221.280)	-	-
Thuế nhà đất	-	-	24.771.709	(24.771.709)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>28.567.722.808</b>	<b>3.877.252.360</b>	<b>2.640.102.101</b>	<b>(4.393.229.237)</b>	<b>26.814.595.672</b>	<b>3.877.252.360</b>

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### *Thuế giá trị gia tăng*

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

### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh tại từng công ty trong Tập đoàn như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	1.263.800.217	905.868.782
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim	87.801.942	13.323.006.560
<b>Cộng</b>	<b>1.351.602.159</b>	<b>14.228.875.342</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

## 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí trích thường phải trả <sup>(i)</sup>	4.750.000.000	5.750.000.000
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 dự án Toplife	56.751.751	56.751.751
Chi phí trích trước dự án Rạch Lá, Cần Giờ	745.699.180	745.699.180
Lãi vay phải trả	253.575.000	288.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.132.083.664	2.050.420.845
<b>Cộng</b>	<b>15.070.072.699</b>	<b>16.022.834.880</b>

<sup>(i)</sup> Đây là chi phí trích thường Tập đoàn phải trả để tìm kiếm đối tác có nhu cầu nhận chuyển nhượng khu đất tại ấp Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh.

## 17. Phải trả khác

### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>2.416.776.430</b>	<b>1.532.776.430</b>
Bà Dương Thị Thu Loan - tiền mượn	29.926.000	45.926.000
Bà Khương Tố Mỹ - phải trả liên quan chuyển nhượng khu đất Cần Giờ	608.384.760	608.384.760
Ông Đào Văn Nam - phải trả liên quan chuyển nhượng khu đất Cần Giờ	878.465.670	878.465.670
Ông Lý Văn Nghĩa - phải trả góp vốn	900.000.000	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>34.940.490.044</b>	<b>19.144.028.223</b>
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội và 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	-	-

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền bồi thường tạm giữ <sup>(i)</sup>	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	6.322.396.740	6.347.246.340
Ông Nguyễn Trường Giang - đặt cọc chuyển nhượng khu đất Cần Giờ <sup>(ii)</sup>	20.762.404.471	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	928.832.219	879.092.341
<b>Cộng</b>	<b><u>37.357.266.474</u></b>	<b><u>20.676.804.653</u></b>

- (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, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh được Tập đoàn 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.
- (ii) Khoản Tập đoàn nhận đặt cọc đảm bảo chuyển nhượng khu đất tại ấp Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh cho Ông Nguyễn Trường Giang.

#### 17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Dịch vụ EB - nhận ký quỹ cho thuê	9.390.000.000	9.390.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	256.050.072	311.160.472
<b>Cộng</b>	<b><u>9.646.050.072</u></b>	<b><u>9.701.160.472</u></b>

#### 17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

## 18. Vay

### 18a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Bà Huỳnh Cẩm Chương (là bên liên quan) <sup>(i)</sup>	2.600.000.000	-
Vay ngắn hạn phải trả các cá nhân khác <sup>(i)</sup>	5.500.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	14.000.000.000	14.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>22.100.000.000</u></b>	<b><u>14.000.000.000</u></b>

- (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.

Tập đoàn 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:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	9.100.000.000	-	(1.000.000.000)	8.100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	14.000.000.000	-	7.000.000.000	(7.000.000.000)	14.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>14.000.000.000</u></b>	<b><u>9.100.000.000</u></b>	<b><u>7.000.000.000</u></b>	<b><u>(8.000.000.000)</u></b>	<b><u>22.100.000.000</u></b>

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 18b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 của Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim 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 và để đầu tư sản thương mại tại cao ốc Satra Đất Thành 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. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (xem thuyết minh số V.9a).

Tập đoàn 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	14.000.000.000	14.000.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	49.000.000.000	56.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>63.000.000.000</b>	<b>70.000.000.000</b>

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

Số đầu năm	56.000.000.000
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(7.000.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>49.000.000.000</b>

### 18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

### 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	7.803.334.520	5.066.786.656
Kết chuyển từ quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	611.493.098
Chi quỹ	(271.000.000)	(25.600.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7.532.334.520</b>	<b>5.652.679.754</b>

### 20. Vốn chủ sở hữu

#### 20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

#### 20b. 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 Tố 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
<b>Cộng</b>	<b>442.910.400.000</b>	<b>442.910.400.000</b>

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 20c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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.

### 21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	6.499.365.538	6.335.220.348
Trên 1 năm đến 5 năm	26.054.903.986	27.903.480.300
Trên 5 năm	11.341.358.291	12.032.003.629
<b>Cộng</b>	<b><u>43.895.627.815</u></b>	<b><u>46.270.704.277</u></b>

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tổng tiền thuê quyền sử dụng đất tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh 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.
- Tổng số tiền thuê mặt bằng 776 m<sup>2</sup> tầng trệt tại 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê là 15 USD/m<sup>2</sup>/tháng trong 03 năm đầu tiên và sau đó giá thuê sẽ tăng 5% mỗi năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 12 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.
- Tổng số tiền thuê 12.746,29 m<sup>2</sup> đất tại thuộc khu công nghiệp Phú Mỹ 1, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá thuê 1,65 USD/m<sup>2</sup>/năm tính từ ngày 16 tháng 5 năm 2022 đến ngày 02 tháng 7 năm 2047.



**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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

Doanh thu cho thuê văn phòng và cung cấp dịch vụ.

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

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

**2. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn cho thuê văn phòng và cung cấp dịch vụ.

**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	1.081.735	61.253.240
Lãi tiền cho vay	609.399.999	1.228.525.082
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)
Lãi ủy thác đầu tư dự án Cần Giờ	-	76.988.399.606
Doanh thu tài chính khác	-	234.255
<b>Cộng</b>	<b>610.481.734</b>	<b>38.278.412.183</b>

**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	3.970.613.192	3.366.735.233
Chi phí khấu hao tài sản cố định	605.089.398	588.508.491
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(350.000.000)
Các chi phí khác	3.285.242.845	3.053.694.154
<b>Cộng</b>	<b>7.860.945.435</b>	<b>6.658.937.878</b>

**5. Thu nhập khác**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu giữ xe thu hộ	1.114.710.000	-
Các khoản thu nhập khác	162.039.416	-
<b>Cộng</b>	<b>1.276.749.416</b>	<b>-</b>

**6. Chi phí khác**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí giữ xe chi hộ	1.114.710.000	-
Các khoản chi phí khác	87.972.946	48.361.491
<b>Cộng</b>	<b>1.202.682.946</b>	<b>48.361.491</b>

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 7. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.669.429.648)	8.833.674.538
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(4.669.429.648)	8.833.674.538
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	44.291.040	44.291.040
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(105)</b>	<b>199</b>

#### Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

### 8. 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	254.320.265	319.863.894
Chi phí nhân công	3.970.613.192	3.366.735.233
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.971.285.740	4.623.793.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.167.143.142	14.840.587.683
Chi phí khác	1.845.122.807	1.170.364.436
<b>Cộng</b>	<b>13.208.485.146</b>	<b>24.321.344.332</b>

## 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 thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	23.666.491.302	25.118.709.665
Trên 1 năm đến 5 năm	86.466.839.320	98.402.845.698
<b>Cộng</b>	<b>110.133.330.622</b>	<b>123.521.555.363</b>

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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 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.

**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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

*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*

Tập đoàn 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:

**Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b><i>Thành viên Hội đồng quản trị</i></b>		
<b>Bà Khương Tố Huệ</b>		
<i>Tạm ứng thực hiện dự án</i>	776.000.000	41.846.000.000
<i>Tiền cho vay</i>	3.000.000.000	-
<i>Lãi cho vay</i>	124.797.260	-
<i>Nhận chuyển nhượng căn hộ</i>	-	10.366.732.500
<b>Ông Lý Văn Nghĩa</b>		
<i>Lãi cho vay</i>	-	960.579.877
<i>Tạm ứng thực hiện dự án</i>	4.000.000.000	39.000.000.000
<i>Nhận chuyển nhượng căn hộ</i>	-	31.862.878.000
<i>Lợi nhuận được chia</i>	-	36.147.000
<i>Tạm ứng lợi nhuận năm 2021</i>	-	69.004.000
<b>Ông Đào Văn Nam</b>		
<i>Chi phí chuyển nhượng dự án Cần Giờ</i>	-	30.083.902.143
<i>Thu nhập từ ủy thác dự án Cần Giờ</i>	-	57.022.981.198
<i>Phải trả thuế thu nhập cá nhân</i>	-	1.742.857.676
<b>Bà Dương Thị Thu Loan</b>		
<i>Tiền cho mượn</i>	-	580.000.000
<b><i>Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt</i></b>		
<b>Bà Khương Tố Mỹ</b>		
<i>Chi phí chuyển nhượng dự án Cần Giờ</i>	-	5.841.820.907
<i>Thu nhập từ ủy thác dự án Cần Giờ</i>	-	9.616.636.155
<i>Phải trả thuế thu nhập cá nhân</i>	-	301.055.005
<b>Bà Khương Tố Nga</b>		
<i>Tạm ứng thực hiện dự án</i>	15.000.000.000	-
<b>Bà Huỳnh Cẩm Chương</b>		
<i>Vay</i>	2.600.000.000	-

*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.4, V.5a, V.17a và V.18a.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thưởng	Cộng thu nhập
<b>Kỳ này</b>			
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	63.000.000	460.782.000
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	63.000.000	430.524.000
Ông Lâm Sơn Đông - Thành viên Hội đồng quản trị	196.704.000	63.000.000	259.704.000
<b>Cộng</b>	<b>1.581.024.000</b>	<b>243.000.000</b>	<b>1.824.024.000</b>
<b>Kỳ trước</b>			
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	148.734.000	22.000.000	170.734.000
<b>Cộng</b>	<b>1.497.438.000</b>	<b>110.000.000</b>	<b>1.607.438.000</b>

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn chỉ có Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương (Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty mẹ là Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương).

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương như sau:

#### Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

	Năm nay	Năm trước
Cho vay	-	25.000.000.000
Lãi cho vay	-	267.945.205

#### Công nợ với các bên liên quan khác

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

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

#### 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 Tập đoàn.

Tập đoàn 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*

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

##### *Các khoản cho vay*

Số dư khoản cho vay của Tập đoàn liên quan chủ yếu đến cá nhân có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay 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:

	<b>Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá</b>	<b>Đã quá hạn và bị giảm giá</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	711.175.924	-	711.175.924
Phải thu khách hàng	8.225.881.064	277.000.000	8.502.881.064
Các khoản cho vay	36.330.000.000	-	36.330.000.000
Các khoản phải thu khác	20.126.440.217	6.490.095.381	26.616.535.598
<b>Cộng</b>	<b>65.393.497.205</b>	<b>6.767.095.381</b>	<b>72.160.592.586</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.963.081.680	-	1.963.081.680
Phải thu khách hàng	8.711.778.816	277.000.000	8.988.778.816
Các khoản cho vay	1.590.000.000	-	1.590.000.000
Các khoản phải thu khác	69.885.700.878	6.490.095.381	76.375.796.259
<b>Cộng</b>	<b>82.150.561.374</b>	<b>6.767.095.381</b>	<b>88.917.656.755</b>

#### 4b. *Rủi ro thanh khoản*

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

Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Tập đoàn 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:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Phải trả người bán	659.696.085	-	659.696.085
Vay và nợ	22.100.000.000	49.000.000.000	71.100.000.000
Các khoản phải trả khác	52.346.708.559	9.646.050.072	61.992.758.631
<b>Cộng</b>	<b>75.106.404.644</b>	<b>58.646.050.072</b>	<b>133.752.454.716</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán	1.747.601.521	-	1.747.601.521
Vay và nợ	14.000.000.000	56.000.000.000	70.000.000.000
Các khoản phải trả khác	36.628.175.991	9.701.160.472	46.329.336.463
<b>Cộng</b>	<b>52.375.777.512</b>	<b>65.701.160.472</b>	<b>118.076.937.984</b>

#### 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

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

Tập đoàn 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 Tập đoàn như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay và nợ	(71.100.000.000)	(70.000.000.000)
<b>Nợ phải trả</b>	<b>(71.100.000.000)</b>	<b>(70.000.000.000)</b>

Tập đoàn đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

#### 4d. Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

##### Tài sản tài chính

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	711.175.924	-	1.963.081.680	-
Phải thu khách hàng	8.502.881.064	(277.000.000)	8.988.778.816	(277.000.000)
Các khoản cho vay	36.330.000.000	-	1.590.000.000	-
Các khoản phải thu khác	26.616.535.598	(4.990.095.381)	76.375.796.259	(4.990.095.381)
<b>Cộng</b>	<b>72.160.592.586</b>	<b>(5.267.095.381)</b>	<b>88.917.656.755</b>	<b>(5.267.095.381)</b>

##### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán	659.696.085	1.747.601.521	659.696.085	1.747.601.521
Vay và nợ	71.100.000.000	70.000.000.000	71.100.000.000	70.000.000.000
Các khoản phải trả khác	61.992.758.631	46.329.336.463	61.992.758.631	46.329.336.463
<b>Cộng</b>	<b>133.752.454.716</b>	<b>118.076.937.984</b>	<b>133.752.454.716</b>	<b>118.076.937.984</b>


##### Giá trị hợp lý


Tập đoàn 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.

#### 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 hợp nhất giữa niên độ.

  
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	442.910.400.000	13.123.984.745	3.220.150.666	53.393.639.965	28.796.696.075	541.444.871.451
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	8.833.674.538	144.630.140	8.978.304.678
Kết chuyển sang quý khen thưởng, phúc lợi	-	-	(611.493.098)	-	-	(611.493.098)
Chi quỹ trong kỳ trước	-	-	(102.000.000)	-	-	(102.000.000)
Chia cổ tức trong kỳ trước	-	-	-	-	(105.151.000)	(105.151.000)
Số dư cuối kỳ trước	442.910.400.000	13.123.984.745	2.506.657.568	62.227.314.503	28.836.175.215	549.604.532.031
Số dư đầu năm nay	442.910.400.000	14.736.952.435	4.122.839.301	102.089.175.783	33.296.968.758	597.156.336.277
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	(4.669.429.648)	99.111.384	(4.570.318.264)
Giảm vốn góp trong kỳ này	-	-	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Số dư cuối kỳ này	442.910.400.000	14.736.952.435	4.122.839.301	97.419.746.135	32.496.080.142	591.686.018.013

Đơn vị tính: VND

Dương Thị Thu Loan  
Kế toán trưởng

Đinh Thị Nhài  
Người lập



Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

