



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: 65/2024/TV-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 2024 công ty Eximland đã kiểm toán.

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

Ngày 30 tháng 09 năm 2024

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 2024

**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 - 4
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	7 - 10
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 2024	11
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 2024	12 - 13
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 2024	14 - 38
8. Phụ lục	39

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 2024 bao gồm Báo cáo tài chính 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 11 ngày 08 tháng 01 năm 2024 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) 6264 6726
- Fax : +84 (028) 6264 6724

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Giáo dục tiểu học;
- Quảng cáo;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động viễn thông có dây;
- Hoạt động viễn thông không dây;
- Cung ứng lao động tạm thời;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý 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 Tô Huệ	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Đào Văn Nam	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2020

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

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 2024 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.

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

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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 9 năm 2024



Số: 1.1454/24/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 30 tháng 9 năm 2024, từ trang 07 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 2024 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.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (sau đây gọi tắt là “Tie - Exim”) đã được chấp thuận là chủ đầu tư của Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh (Dự án Toplife Tower) theo Quyết định số 6861/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian và tiến độ thực hiện Dự án đã hết hiệu lực theo Quyết định về chấp thuận đầu tư. Các chi phí Tie - Exim đã đầu tư cho Dự án này là 49.727.998.850 VND (xem thuyết minh số V.11 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ). Ngày 06 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 19397/SXD-PTĐT trả lời kiến nghị của Tie - Exim về việc gia hạn thời gian và tiến độ thực hiện Dự án, theo đó cơ quan có thẩm quyền chưa thể xem xét gia hạn thời gian thực hiện Dự án vì phải chờ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ đối với những trường hợp liên quan đến đất công. Tie - Exim cũng đã bàn giao mặt bằng Dự án cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất. Với các tài liệu và thông tin hiện có, chúng tôi chưa đánh giá được khả năng Tie - Exim sẽ được giao đất để tiếp tục thực hiện Dự án, theo đó chúng tôi cũng chưa đánh giá được khả năng thu hồi khoản đầu tư của Tie - Exim vào Dự án này.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đỉnh 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 2024, 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 2024, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.7 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về việc các thửa đất tại Dự án Bà Điểm Hóc Môn của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp – Đô thị Hóc Môn nhận chuyển nhượng từ các hộ gia đình và cá nhân tuy nhiên đến nay vẫn chưa thể thực hiện thủ tục cập nhật tên Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp – Đô thị Hóc Môn trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, đồng thời các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đa phần cũng hết thời hạn sử dụng đất.



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Nguyễn Chí Dũng

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		75.878.677.308	157.822.314.547
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		442.269.564	751.820.519
1. Tiền	111	V.1	442.269.564	751.820.519
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		22.663.731.705	104.507.758.173
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	8.129.549.960	10.400.888.362
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	26.331.584.862	30.351.984.862
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	-	12.180.072.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	19.031.001.464	82.403.217.530
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(30.828.404.581)	(30.828.404.581)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		40.506.570.255	39.768.993.200
1. Hàng tồn kho	141	V.7	40.506.570.255	40.506.570.255
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.7	-	(737.577.055)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.266.105.784	12.793.742.655
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	42.984.502
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		12.266.105.784	12.750.741.618
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	-	16.535
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 2024

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- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		624.170.534.197	519.334.375.205
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.238.860.000	8.238.860.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	8.238.860.000	8.238.860.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.461.111.141	6.326.613.395
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	5.461.111.141	6.326.613.395
- Nguyên giá	222		45.888.904.029	45.888.904.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.427.792.888)	(39.562.290.634)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72.000.000)	(72.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	195.404.542.712	197.510.326.190
- Nguyên giá	231		235.414.428.788	235.414.428.788
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(40.009.886.076)	(37.904.102.598)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		161.350.454.735	150.502.519.612
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	111.622.455.885	105.687.937.963
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	49.727.998.850	44.814.581.649
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		97.000.000.000	-
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	V.12	97.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		156.715.565.609	156.756.056.008
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	2.421.565.609	2.462.056.008
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.15	154.294.000.000	154.294.000.000
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		700.049.211.505	677.156.689.752

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 2024

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		142.813.809.728	115.810.964.437
I. Nợ ngắn hạn	310		63.850.509.656	78.116.418.365
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	3.431.200.905	1.777.857.186
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	6.023.454.658	13.551.899.105
4. Phải trả người lao động	314	V.18	346.218.864	679.044.283
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	10.001.416.666	8.507.975.448
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.20a, c	17.986.610.540	17.991.146.370
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a, c	17.100.000.000	25.900.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	8.961.608.023	9.708.495.973
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		78.963.300.072	37.694.546.072
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.20b, c	9.763.300.072	9.694.546.072
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b, c	69.200.000.000	28.000.000.000
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 BẮT 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 2024

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		557.235.401.777	561.345.725.315
I. Vốn chủ sở hữu	410		557.235.401.777	561.345.725.315
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	469.484.790.000	469.484.790.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		469.484.790.000	469.484.790.000
- 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.23	16.914.627.757	16.914.627.757
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.23	6.300.514.623	6.300.514.623
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	33.253.721.820	37.308.461.441
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		37.643.655.687	37.308.461.441
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(4.389.933.867)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	31.281.747.577	31.337.331.494
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		700.049.211.505	677.156.689.752

Đinh Thị Nhài
Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 2024

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 2024

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	14.614.580.255	13.158.223.832
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		14.614.580.255	13.158.223.832
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.686.939.626	6.057.290.121
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.927.640.629	7.100.933.711
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	322.951.452	1.467.299.334
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.205.258.891	4.569.748.950
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.140.763.661	4.518.337.401
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.5	6.442.971.732	7.603.727.087
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.397.638.542)	(3.605.242.992)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	1.070.000.000	1.165.683.744
13. Chi phí khác	32	VI.7	2.071.582.785	2.666.116.501
14. Lợi nhuận khác	40		(1.001.582.785)	(1.500.432.757)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(3.399.221.327)	(5.105.675.749)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.17	941.626.457	1.420.641.119
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>(4.340.847.784)</u>	<u>(6.526.316.868)</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>(4.389.933.867)</u>	<u>(6.556.735.678)</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		49.086.083	30.418.810
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8a, b	<u>(94)</u>	<u>(148)</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8a, b	<u>(94)</u>	<u>(148)</u>



Đinh Thị Nhài
Kế toán trưởng/Người lập



Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 2024

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 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		19.455.803.949	1.695.253.716
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(7.847.124.730)	(3.273.514.163)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.503.350.140)	(2.829.680.961)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	V.19, VI.4	(5.323.163.661)	(3.972.703.715)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	(14.806.657)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		77.048.446.118	37.929.054.594
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(25.333.725.670)	(22.588.034.132)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		54.496.885.866	6.945.568.682
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.16	(90.000.000)	(483.000.000)
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		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.590.072.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.12	(97.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		381.842.179	473.135.768
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(87.118.085.821)	(9.864.232)

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 2024

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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.21a, b	69.400.000.000	3.500.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21a, b	(37.000.000.000)	(9.700.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.20a, 23	(88.351.000)	(617.630.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		32.311.649.000	(6.817.630.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(309.550.955)	118.074.450
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	751.820.519	164.138.405
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	442.269.564	282.212.855

Đinh Thị Nhài

Đinh Thị Nhài
Kế toán trưởng/Người lập



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 2024

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 2024

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 cung cấp dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 04 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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	98,96%	98,89%	98,96%	98,89%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tíc - E Xim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85%	99,85%	99,85%	99,85%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,86%	65,86%	65,86%	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%

6. 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.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có 22 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 25 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, 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.

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.

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 2024

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

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.

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.

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 2024

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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.

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 2024

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

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 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.

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 nhà mẫu, 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 nhà mẫu

Chi phí nhà mẫu tại Dự án Chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) tại phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, nội thất của nhà mẫu. 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 phân 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 chi 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



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 2024

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

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của 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.

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. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

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 2024

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

- 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.

13. **Vốn góp của chủ sở hữu**

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.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Quỹ khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

14. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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.

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 2024

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

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.

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 chi 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.

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 2024

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

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

- 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.

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.

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

1. Tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	5.473.238	989.748
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	436.796.326	750.830.771
Cộng	<u>442.269.564</u>	<u>751.820.519</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch (là bên liên quan)	-	2.118.790.203
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập ⁽ⁱ⁾	7.500.000.000	7.500.000.000
Các khách hàng khác	629.549.960	782.098.159
Cộng	<u>8.129.549.960</u>	<u>10.400.888.362</u>

⁽ⁱ⁾ Khoản phải thu còn lại từ việc chuyển nhượng dự án Khu dân cư Exim Garden – TP. Thủ Đức trong năm 2014 và sẽ được thanh toán khi hoàn thành biên bản nghiệm thu.

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 2024

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch (là bên liên quan)	4.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 ⁽ⁱ⁾	23.123.909.200	23.123.909.200
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia ⁽ⁱⁱ⁾	2.061.000.000	2.061.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.142.075.662	1.167.075.662
Cộng	26.331.584.862	30.351.984.862

⁽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 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 toàn bộ cho khoản trả trước này.

⁽ⁱⁱ⁾ Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia theo Hợp đồng mua bán du thuyền ngày 21 tháng 12 năm 2015. 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 toàn bộ cho khoản trả trước này.

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cho Ông Lâm Duy Tân vay	-	9.590.072.000
Cho Bà Lê Ngọc Phương Thảo vay	-	2.590.000.000
Cộng	-	12.180.072.000

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	2.250.000.000	-	61.536.473.239	-
Ông Lý Văn Nghĩa - tạm ứng thực hiện dự án và công tác phí	2.000.000.000	-	34.021.363.835	-
Bà Khương Tố Huệ - tạm ứng thực hiện dự án	250.000.000	-	19.093.942.404	-
Bà Khương Tố Nga - tạm ứng thực hiện dự án	-	-	8.200.000.000	-
Công ty TNHH DV Đầu tư Na Ky Co - tiền cho mượn	-	-	221.167.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	16.781.001.464	4.490.095.381	20.866.744.291	4.490.095.381
Tạm ứng	8.000.000	-	480.103.100	-
Lãi cho vay	-	-	3.801.510.192	-
Tổng công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV - đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	500.000.000	2.000.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Xổ số Kiến thiết TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	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	2.727.355.488	2.534.097.123	2.539.485.023	2.534.097.123
Cộng	19.031.001.464	4.490.095.381	82.403.217.530	4.490.095.381

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 2024

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

- (i) 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 ⁽ⁱ⁾	6.593.580.000	-	6.593.580.000	-
Ký quỹ dài hạn 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	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	8.238.860.000	-	8.238.860.000	-

- (i) 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 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 quá hạn

	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 - trả trước mua căn hộ	Trên 3 năm	23.123.909.200	-	Trên 3 năm	23.123.909.200	-
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia - trả trước mua du thuyền	Trên 3 năm	2.061.000.000	-	Trên 3 năm	2.061.000.000	-
Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú - ứng chi phí dự án	Trên 3 năm	1.455.998.258	-	Trên 3 năm	1.455.998.258	-
Tổng công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV - đặt cọc thực hiện dự án	Trên 3 năm	2.000.000.000	1.500.000.000	Trên 3 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 3 năm	277.000.000	-	Trên 3 năm	277.000.000	-
Ông Quách Mộc Tân - phải thu liên quan dự án Toplife	Trên 3 năm	1.750.000.000	-	Trên 3 năm	1.750.000.000	-
Các tổ chức khác - phải thu sự cố lật cầu	Trên 3 năm	784.097.123	-	Trên 3 năm	784.097.123	-
Các tổ chức khác - trả trước cho người bán	Trên 3 năm	876.400.000	-	Trên 3 năm	876.400.000	-
Cộng		32.328.404.581	1.500.000.000		32.328.404.581	1.500.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm Hóc Môn	40.506.570.255	-	40.506.570.255	737.577.055
Cộng	40.506.570.255	-	40.506.570.255	737.577.055

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp – Đô thị Hóc Môn (sau đây gọi tắt là “Hocin”) được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư đô thị tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh theo Văn bản số 1867/UBND-ĐTMT ngày 28 tháng 4 năm 2010. Theo đó, Hocin đầu tư vào quyền sử dụng đất và các chi phí khác cho dự án này (bao gồm 11 thửa đất). Tuy nhiên do Hocin thực hiện thỏa thuận ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với các hộ gia đình, cá nhân có đất trong ranh của dự án chưa đáp ứng đủ diện tích và đã quá thời gian hiệu lực của Văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư nên Hocin không được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh chấp thuận là chủ đầu tư dự án. Do đó đến nay Hocin vẫn chưa thể thực hiện thủ tục cập nhật tên Hocin trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, đồng thời các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đa phần cũng đã hết thời hạn sử dụng đất.

Nhằm chủ động quyết định các vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên, Hocin quyết định sẽ thực hiện một số thủ tục pháp lý cần thiết để chỉ định cá nhân nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất thay cho Hocin theo Biên bản họp Đại hội cổ đông số 02/2017/BBH-ĐHDCĐ ngày 14 tháng 02 năm 2017. Cá nhân được chỉ định và Hocin sẽ ký kết các hợp đồng/văn bản pháp lý để đảm bảo Hocin được quyền xử lý/quyết định mọi vấn đề có liên quan đến các quyền sử dụng đất này. Theo đó Bà Khương Tố Mỹ (là bên liên quan) đã được chỉ định nhận chuyển nhượng 3 thửa đất thay cho Hocin, các thửa đất còn lại Hocin vẫn đang tiếp tục làm việc, đàm phán với các hộ dân để thực hiện các thủ tục tương tự.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	737.577.055	737.577.055
Hoàn nhập dự phòng	(737.577.055)	-
Số cuối kỳ	-	737.577.055

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	13.380.541.459	23.173.938.089	9.140.741.753	193.682.728	45.888.904.029
Số cuối kỳ	13.380.541.459	23.173.938.089	9.140.741.753	193.682.728	45.888.904.029
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	23.869.920.817
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	10.035.406.079	23.173.938.089	6.183.474.072	169.472.394	39.562.290.634
Khấu hao trong kỳ	418.141.920	-	423.150.000	24.210.334	865.502.254
Số cuối kỳ	10.453.547.999	23.173.938.089	6.606.624.072	193.682.728	40.427.792.888
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	3.345.135.380	-	2.957.267.681	24.210.334	6.326.613.395
Số cuối kỳ	2.926.993.460	-	2.534.117.681	-	5.461.111.141
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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 2024

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

9. Bất động sản đầu tư

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Bất động sản đầu tư cho thuê	156.623.586.602	40.009.886.076	116.613.700.526
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	78.790.842.186	-	78.790.842.186
Cộng	235.414.428.788	40.009.886.076	195.404.542.712

9a. Bất động sản đầu tư cho thuê

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	52.042.548.207	104.581.038.395	156.623.586.602
Số cuối kỳ	52.042.548.207	104.581.038.395	156.623.586.602
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	37.904.102.598	37.904.102.598
Khấu hao trong kỳ	-	2.105.783.478	2.105.783.478
Số cuối kỳ	-	40.009.886.076	40.009.886.076
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	52.042.548.207	66.676.935.797	118.719.484.004
Số cuối kỳ	52.042.548.207	64.571.152.319	116.613.700.526

Bất động sản đầu tư cho thuê là cao ốc Satra Đất Thành, số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Satra. Một số tầng của cao ốc này đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xem thuyết minh số V.21b).

9b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	<u>Nhà và quyền sử dụng đất</u>
Nguyên giá	
Số đầu năm	85.190.752.500
Số cuối kỳ	85.190.752.500
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết	-
Tổn thất do suy giảm giá trị	
Số đầu năm	6.399.910.315
Số cuối kỳ	6.399.910.315
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	78.790.842.186
Số cuối kỳ	78.790.842.186

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá là 09 căn hộ tầng trệt tại dự án khu Western Capital, Phường 10, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh được Tập đoàn nắm giữ chờ tăng giá.

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 2024

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

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

Mã căn hộ	Tồn thất do suy		
	Nguyên giá	giảm giá trị	Giá trị còn lại
B2.SH.02	10.366.732.500	(409.922.097)	9.956.810.403
B3.SH.01	6.916.278.000	(570.525.035)	6.345.752.965
B3.SH.02	12.473.300.000	(919.161.417)	11.554.138.583
B3.SH.03	12.473.300.000	(919.161.417)	11.554.138.583
B3.SH.04	8.673.470.000	(714.755.523)	7.958.714.477
B3.SH.05	8.473.450.000	(698.110.231)	7.775.339.769
B3.SH.06	9.529.912.000	(799.703.931)	8.730.208.069
B3.SH.07	9.335.424.000	(784.536.344)	8.550.887.656
B3.SH.08	6.948.886.000	(584.034.319)	6.364.851.681
Cộng	85.190.752.500	(6.399.910.315)	78.790.842.186

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chờ tăng giá của Tập đoàn dự tính là 78.790.842.186 VND. Giá trị hợp lý này được xác định vào ngày 19 tháng 01 năm 2024 bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán Kiểm toán Nam Việt, một công ty định giá độc lập, không phải bên liên quan của Tập đoàn. Việc định giá bất động sản được thực hiện theo các tiêu chuẩn thẩm định giá và có tham chiếu tới giá giao dịch thị trường của các bất động sản tương tự.

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) tại phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	111.472.455.885	-	105.582.937.963	-
Chi phí phát sinh chung phân bổ	88.310.897.141	-	88.310.897.141	-
Chi phí phát sinh riêng	23.161.558.744	-	17.272.040.822	-
Dự án khác	150.000.000	-	105.000.000	-
Cộng	111.622.455.885	-	105.687.937.963	-

⁽ⁱ⁾ 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).

Dự án triển khai chậm so với kế hoạch do Tập đoàn đang tiến hành xin thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận đầu tư để điều chỉnh giá bán phù hợp với định mức xây dựng và dự toán chi phí theo quy định thời điểm hiện hành. Hiện nay Sở Kế hoạch và Đầu tư đã thụ lý hồ sơ điều chỉnh chấp thuận đầu tư và chuyển Ủy ban nhân dân TP. Thủ Đức tham mưu trình Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh chấp thuận điều chỉnh chủ trương để tiếp tục thực hiện dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN EXIM

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 2024

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang công trình Toplife Tower (“Dự án Toplife Tower”) tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – Exim (sau đây gọi tắt là “Tie - Exim”) làm chủ đầu tư theo Quyết định số 6861/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian thực hiện Dự án là 02 năm kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015. Ngày 15 tháng 11 năm 2017, Tie - Exim đã có Văn bản số 12/2017/CV.TIEEXIM gửi Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh để xin gia hạn thời gian thực hiện Dự án do thời gian và tiến độ thực hiện Dự án sắp hết hiệu lực theo Quyết định về chấp thuận đầu tư nêu trên. Ngày 06 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh đã có Văn bản phúc đáp số 19397/SXD-PTĐT, theo đó cơ quan có thẩm quyền chưa thể xem xét gia hạn thời gian thực hiện Dự án vì phải chờ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ đối với những trường hợp liên quan đến đất công. Trong thời gian chưa có ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, ngày 15 tháng 10 năm 2020, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3864/QĐ-UBND gửi Công ty Cổ phần Tie (là bên đang đứng tên thuê trên Hợp đồng thuê Khu đất 376 Điện Biên Phủ) về việc thu hồi khu đất này và yêu cầu Tie - Exim phải bàn giao mặt bằng Dự án cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất (do Tie - Exim và Công ty Cổ phần Tie có thỏa thuận về việc sử dụng mặt bằng Dự án theo Biên bản thỏa thuận ngày 03 tháng 7 năm 2015). Tie - Exim đã gửi văn bản cho Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh và các cơ quan ban ngành để báo cáo quá trình Tie - Exim đã đầu tư vào khu đất và đề nghị các cơ quan ban ngành xem xét vai trò chủ đầu tư dự án của Tie - Exim. Đồng thời, Tie - Exim cũng đã gửi hồ sơ đến các cơ quan ban ngành để xin được giao đất và tiếp tục được thực hiện đầu tư Dự án.

12. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Trong kỳ Công ty đã mua 3.880.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương từ Bà Khương Tố Huệ và Bà Khương Tố Hoa (là các bên liên quan) với giá mua 25.000 VND/cổ phiếu, tổng giá trị mua 97.000.000 VND, tương đương 19,40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương. Do thay đổi định hướng nên ngày 12 tháng 7 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương cho Ông Lâm Duy Tân với giá 25.700 VND/cổ phiếu tương ứng tổng giá trị chuyển nhượng 99.716.000 VND theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 06/BB-HĐQT ngày 15 tháng 7 năm 2024, Công ty và Ông Lâm Duy Tân ký Hợp đồng số 1507/2024/HĐCNCP ngày 15 tháng 7 năm 2024 về việc chuyển nhượng cổ phần này.

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

13. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	7.210.196	31.553.387
Chi phí nhà mẫu tại Dự án Chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) tại phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	2.414.355.413	2.414.355.413
Chi phí sửa chữa tài sản	-	16.147.208
Cộng	2.421.565.609	2.462.056.008

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 2024

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

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho những khoản sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay ⁽ⁱ⁾	7.157.755.088	6.042.466.112
Lỗ tính thuế ⁽ⁱⁱ⁾	93.929.775.692	87.988.650.590
Cộng	<u>101.087.530.780</u>	<u>94.031.116.702</u>

⁽ⁱ⁾ Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

⁽ⁱⁱ⁾ Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

	<u>VND</u>
Năm 2020	20.511.310
Năm 2021	48.716.333.257
Năm 2022	16.963.076.776
Năm 2023	22.288.729.247
6 tháng đầu năm 2024	5.941.125.102
Cộng	<u>93.929.775.692</u>

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

15. Tài sản dài hạn khác

Khoản đầu tư vào quyền sử dụng 11.021 m² đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh được Tập đoàn nhận chuyển nhượng từ Bà Khương Tố Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị đã thống nhất ủy thác cho Bà Khương Tố Huệ tiếp tục đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện ủy thác đầu tư theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 09/BB-HĐQT ngày 16 tháng 11 năm 2021 và theo Hợp đồng ủy thác đầu tư tài sản là quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 11 năm 2021.

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	835.852.646	1.162.398.408
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5	2.009.071.251	-
Các nhà cung cấp khác	586.277.008	615.458.778
Cộng	<u>3.431.200.905</u>	<u>1.777.857.186</u>

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh 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 2024

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

17. 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	9.086.562.776	-	-	(9.086.562.776)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.199.848.899	16.535	941.626.457	-	5.141.458.821	-
Thuế thu nhập cá nhân	265.487.430	-	341.341.080	(419.408.134)	187.420.376	-
Các loại thuế khác	-	-	14.371.410	(14.371.410)	-	-
Phạt chậm nộp thuế	-	-	694.575.461	-	694.575.461	-
Cộng	13.551.899.105	16.535	1.991.914.408	(9.520.342.320)	6.023.454.658	-

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với một số dịch vụ là 8% theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội.

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 Bất động sản E Xim	-	14.806.657
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	890.902.671	1.148.835.438
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim	-	252.080.412
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	50.723.786	4.918.612
Cộng	941.626.457	1.420.641.119

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.

18. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất và lãi chậm nộp tiền thuê đất	2.113.417.201	-
Chi phí dự án nhà ở xã hội TP. Thủ Đức	7.068.326.738	7.068.326.738
Lãi vay phải trả	-	182.400.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	819.672.727	1.257.248.710
Cộng	10.001.416.666	8.507.975.448

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 2024

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

20. Phải trả khác

20a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Lý Văn Nghĩa (là bên liên quan) - lợi nhuận phải trả	104.670.000	-
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội và kinh phí công đoàn	95.358.067	54.835.876
Tiền bồi thường tạm giữ ⁽ⁱ⁾	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	10.032.989.140	10.121.340.140
Nhận ký quỹ ngắn hạn	52.560.000	52.560.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	854.807.333	916.184.354
Cộng	17.986.610.540	17.991.146.370

⁽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.

20b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Dịch vụ EB - nhận ký quỹ	9.390.000.000	9.390.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	373.300.072	304.546.072
Cộng	9.763.300.072	9.694.546.072

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

21. Vay

21a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay Bà Huỳnh Cẩm Chương (là bên liên quan) ⁽ⁱ⁾	3.600.000.000	3.600.000.000
Vay ngắn hạn phải trả các cá nhân khác ⁽ⁱ⁾	9.500.000.000	8.300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	4.000.000.000	14.000.000.000
Cộng	17.100.000.000	25.900.000.000

⁽ⁱ⁾ Khoản vay không có tài sản đảm bảo của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động với lãi suất vay 1,8%/tháng, thời hạn vay từ 2-5 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:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn các cá nhân	11.900.000.000	1.200.000.000	-	-	13.100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	14.000.000.000	-	3.000.000.000	(13.000.000.000)	4.000.000.000
Cộng	25.900.000.000	1.200.000.000	3.000.000.000	(13.000.000.000)	17.100.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

21b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 để bổ sung vốn đầu tư 5 sản thương mại tại cao ốc Satra Đất Thành, số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh và thanh toán nhận chuyển nhượng 09 căn hộ tầng trệt tại Dự án Khu nhà ở xã hội, khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc (The Western Capital) tại số 116 Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh với lãi suất cho vay thả nổi, điều chỉnh định kỳ 3-6 tháng/lần, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý và 6 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số tầng của cao ốc Satra Exim tại số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.9a).

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản dài hạn.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	4.000.000.000	14.000.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	26.000.000.000	28.000.000.000
Trên 5 năm	43.200.000.000	-
Cộng	<u>73.200.000.000</u>	<u>42.000.000.000</u>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	28.000.000.000	42.000.000.000
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	68.200.000.000	-
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(24.000.000.000)	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(3.000.000.000)	(7.000.000.000)
Số cuối kỳ	<u>69.200.000.000</u>	<u>35.000.000.000</u>

21c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	9.708.495.973	9.489.963.178
Chi quỹ	(746.887.950)	(131.600.000)
Số cuối kỳ	<u>8.961.608.023</u>	<u>9.358.363.178</u>

23. Vốn chủ sở hữu

23a. 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.

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Lý Văn Nghĩa	184.618.710.000	184.618.710.000
Bà Khương Tố Huệ	78.292.440.000	78.292.440.000
Tổng công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	30.337.200.000	30.337.200.000
Các cổ đông khác	176.236.440.000	176.236.440.000
Cộng	<u>469.484.790.000</u>	<u>469.484.790.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

23c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	46.948.479	46.948.479
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	46.948.479	46.948.479
- Cổ phiếu phổ thông	46.948.479	46.948.479
- 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	46.948.479	46.948.479
- Cổ phiếu phổ thông	46.948.479	46.948.479
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

24. 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	7.112.425.852	6.802.638.542
Trên 1 năm đến 5 năm	15.546.784.365	18.552.028.863
Cộng	<u>22.659.210.217</u>	<u>25.354.667.405</u>

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 thay đổi theo từng giai đoạn. 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 m² tầng trệt tại 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh được Tập đoàn thuê dưới hình thức thuê hoạt động với giá thuê thay đổi theo từng thời kỳ. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 12 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

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

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	281.203.654	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	14.333.376.601	13.158.223.832
Cộng	<u>14.614.580.255</u>	<u>13.158.223.832</u>

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

Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch bán hàng cho Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch với số tiền 281.203.654 VND (cùng kỳ năm trước không có giao dịch phát sinh).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	255.639.685	-
Giá vốn cho thuê văn phòng	6.168.876.996	6.057.290.121
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(737.577.055)	-
Cộng	5.686.939.626	6.057.290.121

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	2.768.987	1.390.476
Lãi tiền cho vay	320.182.465	1.465.908.858
Cộng	322.951.452	1.467.299.334

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	5.140.763.661	4.518.337.401
Chi phí tài chính khác	64.495.230	51.411.549
Cộng	5.205.258.891	4.569.748.950

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.723.524.023	4.098.854.258
Chi phí khấu hao tài sản cố định	503.247.258	565.025.880
Thuế, phí và lệ phí	11.000.000	18.000.000
Các chi phí khác	2.205.200.451	2.921.846.949
Cộng	6.442.971.732	7.603.727.087

6. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu giữ xe thu hộ	1.070.000.000	1.078.000.000
Các khoản chi phí khác	-	87.683.744
Cộng	1.070.000.000	1.165.683.744

7. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí giữ xe chi hộ	1.070.000.000	1.078.000.000
Thuế bị phạt, bị truy thu	914.193.617	1.567.476.878
Các khoản chi phí khác	87.389.168	20.639.623
Cộng	2.071.582.785	2.666.116.501

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 2024

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

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. 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 của Công ty mẹ	(4.389.933.867)	(6.556.735.678)
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 của Công ty mẹ	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(4.389.933.867)	(6.556.735.678)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	46.948.479	44.291.040
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(94)	(148)

8b. 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.

9. 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	20.677.159	278.419.034
Chi phí nhân công	3.723.524.023	4.074.854.258
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.971.285.732	2.971.285.740
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.799.204.998	5.215.390.504
Chi phí khác	621.174.998	1.121.067.672
Cộng	13.135.866.910	13.661.017.208

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	27.721.391.818	27.881.953.345
Trên 1 năm đến 5 năm	38.731.041.000	50.149.440.000
Cộng	66.452.432.818	78.031.393.345

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

- Tổng tiền cho thuê văn phòng tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
- Tổng tiền cho thuê văn phòng tại số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

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

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

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

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:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thành viên Hội đồng quản trị		
<i>Bà Khương Tố Huệ</i>		
Tạm ứng thực hiện dự án	3.250.000.000	14.904.000.000
Mượn tiền	150.000.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	50.000.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	3.000.000.000	-
<i>Ông Lý Văn Nghĩa</i>		
Tạm ứng thực hiện dự án	3.000.000.000	-
Chia lợi nhuận	104.670.000	-
<i>Ông Đào Văn Nam</i>		
Tạm ứng thực hiện dự án	2.000.000.000	-
<i>Bà Dương Thị Thu Loan</i>		
Tạm ứng thực hiện dự án	2.000.000.000	-
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
<i>Bà Huỳnh Cẩm Chương</i>		
Vay	-	1.000.000.000
Chi phí lãi vay	409.358.462	317.105.751
<i>Bà Khương Tố Nga</i>		
Tạm ứng thực hiện dự án	1.800.000.000	-
<i>Bà Khương Tố Hoa</i>		
Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	50.000.000.000	-

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.5a, V.20a và V.21a.

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 2024

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

	Tiền lương	Thưởng	Cộng thu nhập
Kỳ này			
Bà Khương Tô Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị	317.106.000	83.851.000	400.957.000
Ông Lý Văn Nghĩa - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	397.782.000	127.297.000	525.079.000
Ông Đào Văn Nam - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	301.908.000	81.318.000	383.226.000
Bà Dương Thị Thu Loan - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	367.524.000	122.254.000	489.778.000
Ông Lâm Sơn Đông - Thành viên Hội đồng quản trị	196.704.000	92.783.500	289.487.500
Bà Võ Thị Kiều Loan - Trưởng Ban kiểm soát	-	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa - Thành viên Ban kiểm soát	-	12.000.000	12.000.000
Cộng	1.581.024.000	531.503.500	2.112.527.500
Kỳ trước			
Bà Khương Tô Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị	317.106.000	85.851.000	402.957.000
Ông Lý Văn Nghĩa - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	397.782.000	138.297.000	536.079.000
Ông Đào Văn Nam - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	301.908.000	83.318.000	385.226.000
Bà Dương Thị Thu Loan - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	367.524.000	133.254.000	500.778.000
Ông Lâm Sơn Đông - Thành viên Hội đồng quản trị	196.704.000	104.783.500	301.487.500
Bà Võ Thị Kiều Loan - Trưởng Ban kiểm soát	-	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa - Thành viên Ban kiểm soát	-	12.000.000	12.000.000
Cộng	1.581.024.000	569.503.500	2.150.527.500

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty mẹ là Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương
Công ty TNHH DV Đầu tư Na Ky Co	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty là Giám đốc Công ty TNHH DV Đầu tư Na Ky Co
Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch	Tổng Giám đốc Công ty mẹ là Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài giao dịch về bán hàng cho Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch mua dịch vụ từ Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch với số tiền 99.148.148 VND (cùng kỳ năm trước không có giao dịch phát sinh).

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.3 và 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.

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 2024

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

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. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 03 tháng 7 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Biên bản họp số 04.1/BB-HĐQT về việc thẩm định giá Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim với dự định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim.

Bên cạnh đó, ngày 12 tháng 7 năm 2024 Hội đồng quản trị Công ty cũng đã quyết định chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương cho Ông Lâm Duy Tân với giá 25.700 VND/cổ phiếu tương ứng tổng giá trị chuyển nhượng 99.716.000.000 VND theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 06/BB-HĐQT. Ngày 15 tháng 7 năm 2024, Công ty và Ông Lâm Duy Tân ký Hợp đồng số 1507/2024/HĐCNCP về việc chuyển nhượng cổ phần này (xem thuyết minh số V.12).

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đinh Thị Nhài
Kế toán trưởng/Người lập



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 2024

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

Đơn vị tính: VND

	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	16.496.367.190	5.882.254.056	87.871.604.739	32.504.710.591	585.665.336.576
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	(6.556.735.678)	30.418.810	(6.526.316.868)
Số dư cuối kỳ trước	442.910.400.000	16.496.367.190	5.882.254.056	81.314.869.061	32.535.129.401	579.139.019.708
Số dư đầu năm nay	469.484.790.000	16.914.627.757	6.300.514.623	37.308.461.441	31.337.331.494	561.345.725.315
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	(4.389.933.867)	49.086.083	(4.340.847.784)
Chia lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	(104.670.000)	(104.670.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	335.194.246	-	335.194.246
Số dư cuối kỳ này	469.484.790.000	16.914.627.757	6.300.514.623	33.253.721.820	31.281.747.577	557.235.401.777



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2024

Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc


Đinh Thị Nhài
Kế toán trưởng/Người lập