



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: 55/2019/CV-EXL

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Trụ sở chính: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, phường 5, quận 3, TP.HCM.

Điện thoại: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

Người thực hiện công bố thông tin: Bà DƯƠNG THỊ THU LOAN

Điện thoại (di động): 0907368797

Nội dung thông tin công bố:

- **Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2019 đã kiểm toán công ty Eximland**

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

Ngày 15 tháng 08 năm 2019

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 2019**

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	12 - 37
8. Phụ lục	38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 08 ngày 26 tháng 01 năm 2018 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 : (028) 626 46 726
- Fax : (028) 626 46 724

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Khương Tố Huệ	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2018
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Đào Văn Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2018
Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2016
Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Đặng Xuân Bảo	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 02 năm 2019

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban	28 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	28 tháng 4 năm 2016
Bà Lê Mai Hồng	Thành viên	28 tháng 4 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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,



Ngày 14 tháng 8 năm 2019



Số: 1.1165/19/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 BẮT 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 Bắt động sản E Xim (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 10 tháng 8 năm 2019, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 2019 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 2019, 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.



Bùi Văn Khả
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0085-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2019

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 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		310.548.729.994	310.014.985.864
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		913.901.496	1.302.842.009
1. Tiền	111	V.1	913.901.496	1.302.842.009
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.515.103.584	3.399.826.190
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	V.2a	3.515.103.584	3.399.826.190
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		161.333.197.360	165.139.044.996
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	75.939.406.356	86.863.002.911
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	28.267.142.023	28.606.772.521
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		-	13.263.862.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	86.650.035.716	65.956.857.827
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(29.523.386.735)	(29.551.450.263)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	137.307.166.020	132.598.720.907
1. Hàng tồn kho	141		146.313.523.506	141.605.078.393
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(9.006.357.486)	(9.006.357.486)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.479.361.534	7.574.551.762
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.447.912	372.470.327
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.473.897.087	7.202.064.900
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		16.535	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 2019

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		364.011.198.521	367.021.896.196
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		22.662.930.104	25.268.203.092
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	22.662.930.104	25.268.203.092
- Nguyên giá	222		46.769.903.119	46.769.903.119
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.106.973.015)	(21.501.700.027)
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	137.689.502.582	139.783.307.876
- Nguyên giá	231		156.623.586.602	156.623.586.602
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.934.084.020)	(16.840.278.726)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		42.923.080.636	42.914.629.875
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	42.923.080.636	42.914.629.875
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		73.153.384.092	73.153.384.092
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.2b	75.000.000.000	75.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(1.846.615.908)	(1.846.615.908)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		79.343.441.107	77.663.511.261
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.784.712.535	107.237.235
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.11	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.12	77.558.728.572	77.556.274.026
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		674.559.928.515	677.036.882.060

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 2019

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		194.718.359.549	192.583.735.621
I. Nợ ngắn hạn	310		93.611.157.509	83.637.707.981
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	17.139.611.223	12.783.839.775
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.600.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	10.968.719.744	12.950.613.746
4. Phải trả người lao động	314		792.039.972	1.518.740.136
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	9.058.882.885	8.990.015.946
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	33.115.963.194	25.938.557.887
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	17.594.468.000	18.094.468.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.341.472.491	3.361.472.491
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		101.107.202.040	108.946.027.640
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	9.776.617.040	9.718.208.640
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	91.330.585.000	99.227.819.000
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		-	-

315.C
 TỶ
 HỮU HẠ
 TỰ VÃ
 C
 ốch

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 2019

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		479.841.568.966	484.453.146.439
I. Vốn chủ sở hữu	410		479.841.568.966	484.453.146.439
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	417.840.000.000	417.840.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		417.840.000.000	417.840.000.000
- 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.19	11.340.252.500	11.340.252.500
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19	3.518.041.500	3.518.041.500
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	18.849.743.984	22.275.283.823
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		22.275.283.823	22.275.283.823
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(3.425.539.839)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.19	28.293.530.982	29.479.568.616
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		674.559.928.515	677.036.882.060

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 8 năm 2019

Phan
Đinh Thị Nhài
Người lập

Nguyễn Thị Thu Loan
Dương Thị Thu Loan
Kế toán trưởng



Lý Văn Nghĩa
Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND



TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 8 năm 2018

Định Thị Nhài
Người lập

Dương Thị Thu Loan
Kế toán trưởng

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 2019

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 2019

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		24.928.309.806	76.641.773.294
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(17.695.300.244)	(36.275.170.349)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.930.763.997)	(10.477.341.804)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	V.16, VI.4	(6.625.762.557)	(7.167.407.735)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.15	(771.068.429)	(835.555.563)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		51.202.306.216	94.269.810.030
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(63.807.194.683)	(110.012.471.627)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(17.699.473.888)	6.143.636.246
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		(656.876.996)	(1.967.526.046)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	2.500.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.991.720.000)	(23.225.548.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.243.582.000	9.304.429.500
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(288.056.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	V.3	13.245.000.000	17.680.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		100.282.371	5.846.952.445
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		25.940.267.375	9.850.251.899

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18a	1.800.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18a	(10.197.234.000)	(7.897.234.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17a	(232.500.000)	(5.259.401.927)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.629.734.000)	(13.156.635.927)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(388.940.513)	2.837.252.218
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	1.302.842.009	7.069.861.144
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	913.901.496	9.907.113.362

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 8 năm 2019


 Đinh Thị Nhài
 Người lập


 Dương Thị Thu Loan
 Kế toán trưởng


 Lý Văn Nghĩa
 Tổng Giám đốc

498
 IG T
 EM H
 VÀ T
 C
 PH

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 2019

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 2019

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 dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản.

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 05 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

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	98,62%	93,86%	98,62%	93,86%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,78%	99,93%	99,78%	99,93%
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 Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs	449 Trần Hưng Đạo, phường Cầu Kho, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Môi giới bất động sản	51%	51%	51%	51%
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	99,98%	99,99%	99,98%	99,99%

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 38 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 76 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 2019

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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.

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 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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.

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. Lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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 góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên 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.

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 2019

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

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

Chi phí dự án Quận 9

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

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 2019

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

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.

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	16
Máy móc và thiết bị	04 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn chỉ có phần mềm được khấu hao trong 04 năm.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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 2019

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

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

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

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

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

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

13. Vốn 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.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn 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. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

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 2019

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

Cổ tức được chia

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

15. 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.

16. 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.

17. 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.

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 2019

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

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

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

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

18. 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.

19. 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.

20. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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 2019

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	538.619.418	76.357.626
Tiền gửi ngân hàng	375.282.078	1.226.484.383
Cộng	913.901.496	1.302.842.009

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312153756, chứng nhận thay đổi lần thứ 9 ngày 17 tháng 10 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc 75.000.000.000 VND, tương đương 15,00% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp 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 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	1.846.615.908	1.064.767.894
Hoàn nhập dự phòng	-	(1.064.767.894)
Số cuối kỳ	1.846.615.908	-

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan	59.497.208.576	72.742.208.576
Bà Khương Tố Mỹ - phải thu chuyển nhượng cổ phần ⁽ⁱ⁾	50.531.750.000	63.776.750.000
Bà Khương Tố Mỹ - lãi trả chậm chuyển nhượng cổ phần nhập gốc ⁽ⁱ⁾	8.965.458.576	8.965.458.576
Phải thu các khách hàng khác	16.442.197.780	14.120.794.335
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập ⁽ⁱⁱ⁾	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	3.319.980.446	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Miền Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.613.026.300	2.613.026.301
Các khách hàng khác	3.009.191.034	4.007.768.034
Cộng	75.939.406.356	86.863.002.911

(i) Trong năm 2017, Tập đoàn đã thực hiện chuyển nhượng 100.000.000.000 VND phần vốn góp tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc cho Bà Khương Tố Mỹ theo hợp đồng nguyên tắc ngày 21 tháng 7 năm 2017. Theo đó, Tập đoàn và Bà Khương Tố Mỹ đã thỏa thuận cần trừ công nợ với bên thứ ba giá trị 20.000.000.000 VND, số tiền còn lại sẽ được trả chậm trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tiền lãi trả chậm thanh toán số tiền nêu trên được tính theo lãi suất vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông.

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

(iii) Đây là khoản Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs (là công ty con) phải thu Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Miền Nam liên quan đến dịch vụ môi giới đất nền thuộc dự án Elite Park, TP. Hồ Chí Minh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 ⁽ⁱ⁾	23.123.909.200	23.123.909.200
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia ⁽ⁱⁱ⁾	2.061.000.000	2.061.000.000
Các nhà cung cấp khác	3.082.232.823	3.421.863.321
Cộng	28.267.142.023	28.606.772.521

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 2019

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

- (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 này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 vẫn chưa bàn giao các căn hộ cho Tập đoàn theo thời hạn quy định. Tập đoàn đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân quận Tân Phú vào ngày 06 tháng 7 năm 2015 để đề nghị hủy hợp đồng mua bán, đồng thời yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 hoàn trả lại số tiền đã trả trước để mua căn hộ. Tập đoàn đã lập dự phòng 100% giá trị khoản trả trước này.
- (ii) Đây là khoản trả trước theo hợp đồng mua bán du thuyền ngày 21 tháng 12 năm 2015 giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia. Tuy nhiên hợp đồng này không được thực hiện và Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia chưa hoàn trả khoản trả trước này cho Tập đoàn. Tập đoàn đã lập dự phòng 70% giá trị khoản trả trước này.

5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn 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	46.862.568.659	-	26.818.066.354	-
Ông Lý Văn Nghĩa - tạm ứng thực hiện dự án và công tác phí ⁽ⁱ⁾	28.225.000.000	-	12.220.000.000	-
Bà Khương Tổ Mỹ - lãi trả chậm do chuyển nhượng cổ phần	7.651.309.810	-	3.703.386.662	-
Bà Khương Tổ Mỹ - tạm ứng mua đất dự án Rạch Lã, Cần Giờ	2.646.000.000	-	2.646.000.000	-
Bà Khương Tổ Huệ - tạm ứng thực hiện dự án ⁽ⁱ⁾	4.845.000.000	-	4.845.000.000	-
Ông Đào Văn Nam - tạm ứng thực hiện dự án ⁽ⁱ⁾	1.937.500.000	-	1.937.500.000	-
Ông Tô Khiêm Nguyên - phải thu lãi cho vay	1.557.758.849	-	1.466.179.692	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	39.787.467.057	2.504.866.244	39.138.791.473	2.504.866.244
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	500.000.000	2.000.000.000	500.000.000
Tạm ứng thực hiện dự án ⁽ⁱ⁾	1.816.431.893	-	1.595.449.643	-
Công ty TNHH MTV Xổ Số Kiến Thiết TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱⁱ⁾	10.589.647.718	-	10.589.647.718	-
Phải thu ký quỹ thực hiện dự án ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18.900.000.000	-	17.941.000.000	-
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
Phải thu lãi cho vay	378.420.555	-	300.227.221	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	171.000.000	-	500.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.475.968.633	548.867.986	4.756.468.633	548.867.986
Cộng	86.650.035.716	2.504.866.244	65.956.857.827	2.504.866.244

- (i) Đây là khoản tạm ứng để thực hiện các dự án tại Quận 9, dự án tại Hóc Môn và Cần Giờ.

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 2019

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

- (ii) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (là công ty con) cho Công ty TNHH MTV Xổ Số Kiến Thiết TP. Hồ Chí Minh vay tín chấp, không lãi suất và không có thời hạn vay xác định.
- (iii) Đây là khoản Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs (là công ty con) ký quỹ để thực hiện các dự án.

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 để thuê quyền sử dụng đất	900.000.000	-	900.000.000	-
Đặt cọc thuê văn phòng dài hạn	740.280.000	-	740.280.000	-
Ký quỹ dài hạn khác	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	8.238.860.000	-	8.238.860.000	-

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

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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 Xuất nhập khẩu Tổng hợp Miền Nam - phải thu cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	2.613.026.300	783.907.890	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	2.613.026.300	783.907.890
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia - trả trước mua du thuyền	Trên 3 năm	2.061.000.000	618.300.000	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	2.061.000.000	618.300.000
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	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	277.000.000	138.500.000	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	277.000.000	138.500.000
Bà Lê Ngọc Phương Thảo - trả trước thực hiện dự án	Trên 3 năm	500.000.000	150.000.000	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	500.000.000	150.000.000
Ông Lê Văn Tân - trả trước	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	300.000.000	210.000.000	-	-	-
Các tổ chức khác - trả trước thực hiện dự án	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	63.275.545	18.982.664	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	324.712.818	162.356.409
Các tổ chức khác - phải thu sự cố lật cầu	Trên 3 năm	784.097.123	235.229.137	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	784.097.123	235.229.137
Cộng		33.178.306.426	3.654.919.691		33.139.743.699	3.588.293.436

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 2019

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

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	29.551.450.263	27.403.427.864
Trích lập dự phòng bổ sung	-	1.456.241.306
Hoàn nhập dự phòng	(28.063.528)	-
Số cuối kỳ	29.523.386.735	28.859.669.170

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Quận 9 - đất nhà ở xã hội, trong đó: ⁽ⁱ⁾	101.191.234.957	-	101.161.343.138	-
Chi phí phát sinh chung phân bổ	89.563.352.645	-	89.563.352.645	-
Chi phí phát sinh riêng	11.627.882.312	-	11.597.990.493	-
Dự án Bà Điểm Hóc Môn ⁽ⁱⁱ⁾	40.443.735.255	(9.006.357.486)	40.443.735.255	(9.006.357.486)
Chi phí môi giới, triển khai bán dự án	4.678.553.294	-	-	-
Cộng	146.313.523.506	(9.006.357.486)	141.605.078.393	(9.006.357.486)

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

- Chi phí phát sinh chung phân bổ: Dự án ban đầu bao gồm đất nhóm nhà ở thấp tầng, đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) và đất nhóm ngoài nhà ở (bao gồm đất dịch vụ đô thị, đất giáo dục,...) phát sinh các chi phí từ năm 2011. Đến năm 2014, Tập đoàn tiến hành chuyển nhượng đất nhóm nhà ở thấp tầng cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập. Theo đó, Tập đoàn đã tiến hành phân bổ chi phí của đất nhóm nhà ở thấp tầng và đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) dựa 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).

(ii) Đây là chi phí mua đất và các chi phí khác cho dự án Khu dân cư đô thị tại huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh.

Tập đoàn đã lập dự phòng giảm giá cho dự án Bà Điểm Hóc Môn dựa trên chênh lệch giữa giá trị đã chi ra cho quyền sử dụng đất với kết quả thẩm định giá bất động sản do đơn vị thẩm định giá độc lập phát hành ngày 10 tháng 01 năm 2019.

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	13.380.541.459	23.173.938.089	10.215.423.571	46.769.903.119
Số cuối kỳ	13.380.541.459	23.173.938.089	10.215.423.571	46.769.903.119
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	509.090.909	-	509.090.909
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 2019

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	5.853.986.879	13.468.824.722	2.178.888.426	21.501.700.027
Khấu hao trong kỳ	418.141.920	1.620.634.314	566.496.754	2.605.272.988
Số cuối kỳ	6.272.128.799	15.089.459.036	2.745.385.180	24.106.973.015
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	7.526.554.580	9.705.113.367	8.036.535.145	25.268.203.092
Số cuối kỳ	7.108.412.660	8.084.479.053	7.470.038.391	22.662.930.104
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Một số phương tiện vận tải, truyền dẫn có giá trị còn lại theo sổ sách là 7.295.427.858 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Tân Định và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình.

9. Bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
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	-	16.840.278.726	16.840.278.726
Khấu hao trong kỳ	-	2.093.805.294	2.093.805.294
Số cuối kỳ	-	18.934.084.020	18.934.084.020
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	52.042.548.207	87.740.759.669	139.783.307.876
Số cuối kỳ	52.042.548.207	85.646.954.375	137.689.502.582

Đây 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 (là công ty con). Một số tầng của cao ốc này đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Địa ốc Satra và Công ty mẹ tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc thực hiện công trình Toplife Tower - Dự án Khu thương mại - dịch vụ - văn phòng và căn hộ số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10. Chi tiết phát sinh như sau:

Số đầu năm	42.914.629.875
Chi phí phát sinh trong kỳ	8.450.761
Số cuối kỳ	42.923.080.636

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 2019

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

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho lỗ tính thuế với số tiền là 17.465.705.583 VND.

Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

Năm 2014	1.175.926.452
Năm 2015	1.019.987.405
Năm 2016	10.171.781.992
Năm 2017	3.948.677.415
Năm 2018	1.149.332.319
Cộng	17.465.705.583

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

12. Tài sản dài hạn khác

Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 280.300 m² tại ấp Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh của Tập đoàn ủy thác cho Ông Đào Văn Nam - Phó Tổng Giám đốc Công ty và Bà Khương Tố Mỹ - bên liên quan đứng tên chủ sở hữu nhằm thực hiện dự án.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Thiết kế và Quản lý dự án Hoa Điện	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khang Thịnh Phát	6.509.469.915	7.716.364.915
Công ty Cổ phần Bất động sản Citihome	-	872.302.956
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	1.749.141.900	879.931.800
Công ty Cổ phần Exim Premium	1.424.223.057	1.850.817.697
Các nhà cung cấp khác	7.306.776.351	1.314.422.407
Cộng	17.139.611.223	12.783.839.775

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Holdings trả trước phí môi giới dự án Baria Residence.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.904.668.538	1.294.385.637	(2.483.933.337)	2.715.120.838
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.292.467.551	765.837.139	(771.068.429)	5.287.236.261
Thuế thu nhập cá nhân	954.257.257	433.223.637	(383.238.754)	1.004.242.140
Các loại thuế khác	-	31.704.494	(31.704.494)	-
Phạt chậm nộp thuế	2.799.220.400	-	(837.099.895)	1.962.120.505
Cộng	12.950.613.746	2.525.150.907	(4.507.044.909)	10.968.719.744

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 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)***Thuế giá trị gia tăng***

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	765.837.139	686.725.418
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs	-	1.032.731.359
Cộng	765.837.139	1.719.456.777

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí dự án nhà ở xã hội Quận 9	7.068.326.738	7.068.326.738
Chi phí trích trước dự án Lê Văn Lương	63.636.366	63.636.366
Chi phí dự án Toplife	56.751.751	56.751.751
Chi phí trích trước dự án Rạch Lá, Cần Giờ	751.900.480	751.900.480
Lãi vay phải trả	435.000.000	507.042.152
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	683.267.550	542.358.459
Cộng	9.058.882.885	8.990.015.946

17. Phải trả khác**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn	179.853.219	40.709.609
Tiền bồi thường tạm giữ ⁽ⁱ⁾	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	6.264.600.000	6.497.100.000
Tiền ký quỹ thực hiện dự án	9.351.901.629	7.020.000.000
Bà Trần Thị Cẩm Tú - tiền mượn	4.109.284.104	927.586.104
Ông Nguyễn Văn Hùng - tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.795.250.000	1.795.250.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Holdings - tiền mượn	3.366.969.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.201.879.242	2.811.686.174
Cộng	33.115.963.194	25.938.557.887

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 2019

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

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

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Dịch vụ EB - nhận ký quỹ cho thuê	9.390.000.000	9.390.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	386.617.040	328.208.640
Cộng	9.776.617.040	9.718.208.640

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

18. Vay**18a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn các cá nhân	1.800.000.000	2.300.000.000
Vay Bà Huỳnh Cẩm Chương	-	1.000.000.000
Vay Bà Nguyễn Thị Mỹ Hiền	-	1.300.000.000
Vay Bà Phạm Thị Thu Hằng ⁽ⁱ⁾	1.800.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	15.794.468.000	15.794.468.000
Cộng	17.594.468.000	18.094.468.000

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Vay không có tài sản đảm bảo Bà Phạm Thị Thu Hằng với lãi suất 1,7%/tháng, thời hạn vay 01 tháng.

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 cá nhân	2.300.000.000	1.800.000.000	-	(2.300.000.000)	1.800.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	15.794.468.000	-	7.897.234.000	(7.897.234.000)	15.794.468.000
Cộng	18.094.468.000	1.800.000.000	7.897.234.000	(10.197.234.000)	17.594.468.000

18b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 ⁽ⁱ⁾	91.000.000.000	98.000.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Tân Định ⁽ⁱⁱ⁾	138.885.000	972.219.000
Vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình ⁽ⁱⁱⁱ⁾	191.700.000	255.600.000
Cộng	91.330.585.000	99.227.819.000

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 2019

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

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 của Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim để tài trợ tiền chuyển nhượng phần vốn góp của Bà Phạm Thị Thu Hằng tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc và để đầu tư sản thương mại tại cao ốc Satra Đất Thành với lãi suất 10,8%/năm trong ba tháng đầu, sau đó thay đổi định kỳ 03 tháng một lần, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (xem thuyết minh số V.9).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Tân Định để mua xe ô tô với lãi suất 8,7%/năm trong năm đầu tiên, sau đó thay đổi định kỳ 01 năm một lần, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 7 năm 2017. Khoản vay này được đảm bảo bằng phương tiện vận tải (xem thuyết minh số V.8).
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình để mua xe ô tô với lãi suất 8%/năm trong 06 tháng đầu tiên, sau đó thay đổi định kỳ 03 tháng một lần, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng phương tiện vận tải (xem thuyết minh số V.8).

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	15.794.468.000	15.794.468.000
Trên 1 năm đến 5 năm	56.330.585.000	57.227.819.000
Trên 5 năm	35.000.000.000	42.000.000.000
Cộng	107.125.053.000	115.022.287.000

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

Số đầu năm	99.227.819.000
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(7.897.234.000)
Số cuối kỳ	91.330.585.000

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

19. Vốn chủ sở hữu

19a. 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.

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Lý Văn Nghĩa	164.310.000.000	164.310.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thành	45.900.000.000	45.900.000.000
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	27.000.000.000	27.000.000.000
Các cổ đông khác	180.630.000.000	180.630.000.000
Cộng	417.840.000.000	417.840.000.000

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 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**19c. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.784.000	41.784.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.784.000	41.784.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.784.000	41.784.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.784.000	41.784.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.784.000	41.784.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

20. 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:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	5.543.925.617	5.437.911.985
Trên 1 năm đến 5 năm	24.112.088.897	28.198.733.390
Trên 5 năm	20.227.150.366	18.819.225.721
Cộng	49.883.164.881	52.455.871.096

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

- Tổng tiền thuê quyền sử dụng đất tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê 155.000.000 VND/tháng. 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 775,62 m² mặt bằng tầng trệt tại 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê là 15 USD/m²/tháng trong 03 năm đầu tiên và sau đó giá thuê sẽ tăng 5% mỗi năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 12 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

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

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

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

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

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp.

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 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**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	119.340.324	209.794.268
Lãi tiền cho vay	169.772.491	769.069.899
Lãi chậm thanh toán	3.947.923.148	7.328.740.880
Cộng	4.237.035.963	8.307.605.047

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	6.553.720.405	7.101.802.025
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(1.064.767.894)
Cộng	6.553.720.405	6.037.034.131

5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.215.136.344	2.720.655.526
Các chi phí khác	339.423.346	19.913.646
Cộng	1.554.559.690	2.740.569.172

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.093.127.958	3.557.315.272
Chi phí khấu hao tài sản cố định	701.274.486	738.475.941
Dự phòng phải thu khó đòi	(28.063.528)	1.456.241.306
Các chi phí khác	3.761.780.923	4.388.763.815
Cộng	7.528.119.839	10.140.796.334

7. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.425.539.839)	2.406.762.498
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(3.425.539.839)	2.406.762.498
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	41.784.000	41.784.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(82)	58

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.

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 2019

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	173.546.706	256.436.998
Chi phí nhân công	4.477.234.302	10.829.329.302
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.699.078.282	4.544.949.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.025.913.102	46.192.356.196
Chi phí khác	4.419.717.087	2.067.527.705
Cộng	25.795.489.479	63.890.599.856

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	23.637.715.612	22.604.839.636
Trên 1 năm đến 5 năm	93.219.820.982	88.109.854.545
Trên 5 năm	62.432.370.000	74.872.380.000
Cộng	179.289.906.594	185.587.074.181

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

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

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

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

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		
Bà Dương Thị Thu Loan		
Tiền cho mượn	170.000.000	-
Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Khương Tố Mỹ		
Lãi trả chậm do chuyển nhượng cổ phần	3.947.923.148	4.447.485.387
Ủy thác mua đất dự án Rạch Lá, Cần Giờ	-	3.092.000.000
Ông Tô Khiêm Nguyên		
Lãi cho vay	91.579.157	-

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 2019

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

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3 và V.5a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong kỳ là 699.962.000 VND (kỳ trước là 702.022.000 VND).

3. Thông tin về bộ phận

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

4. Quản lý rủi ro tài chính

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

4a. Rủi ro tín dụng

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

Tập đoàn có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

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

Tập đoàn có rủi ro tín dụng tập trung liên quan đến bên liên quan là Bà Khương Tố Mỹ với số dư nợ tại ngày kết thúc kỳ kế toán chiếm 78% tổng số dư nợ phải thu (số đầu năm chiếm 84%). Cá nhân này có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

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

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

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

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn và bị giảm giá	Cộng
Số cuối kỳ				
Tiền và các khoản tương đương tiền	913.901.496	-	-	913.901.496
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.515.103.584	-	-	3.515.103.584
Phải thu khách hàng	73.049.380.056	-	2.890.026.300	75.939.406.356
Các khoản phải thu khác	51.178.868.442	-	4.240.095.381	55.418.963.823
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	75.000.000.000	-	75.000.000.000
Cộng	128.657.253.578	75.000.000.000	7.130.121.681	210.787.375.259

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 2019

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

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn và bị giảm giá	Cộng
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.302.842.009	-	-	1.302.842.009
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.399.826.190	-	-	3.399.826.190
Phải thu khách hàng	83.972.976.611	-	2.890.026.300	86.863.002.911
Các khoản cho vay	13.263.862.000	-	-	13.263.862.000
Các khoản phải thu khác	46.711.672.803	-	4.240.095.381	50.951.768.184
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	75.000.000.000	-	75.000.000.000
Cộng	148.651.179.613	75.000.000.000	7.130.121.681	230.781.301.294

4b. *Rủi ro thanh khoản*

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

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

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Phải trả người bán	17.139.611.223	-	-	17.139.611.223
Vay và nợ	17.594.468.000	56.330.585.000	35.000.000.000	108.925.053.000
Các khoản phải trả khác	41.994.992.860	9.776.617.040	-	51.771.609.900
Cộng	76.729.072.083	66.107.202.040	35.000.000.000	177.836.274.123
Số đầu năm				
Phải trả người bán	12.783.839.775	-	-	12.783.839.775
Vay và nợ	18.094.468.000	57.227.819.000	42.000.000.000	117.322.287.000
Các khoản phải trả khác	34.887.864.224	9.718.208.640	-	44.606.072.864
Cộng	65.766.171.999	66.946.027.640	42.000.000.000	174.712.199.639

4c. *Rủi ro thị trường*

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

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

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của lãi suất sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

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 2019

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi của Tập đoàn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.515.103.584	3.399.826.190
Vay và nợ	(107.125.053.000)	(115.022.287.000)
Tài sản/(Nợ phải trả) thuần	(103.609.949.416)	(111.622.460.810)

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

4d. Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Tài sản tài chính

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	913.901.496	-	1.302.842.009	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.515.103.584	-	3.399.826.190	-
Phải thu khách hàng	75.939.406.356	(1.967.618.410)	86.863.002.911	(1.967.618.410)
Các khoản cho vay	-	-	13.263.862.000	-
Các khoản phải thu khác	55.418.963.823	(2.504.866.244)	50.951.768.184	(2.504.866.244)
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	75.000.000.000	(1.846.615.908)	75.000.000.000	(1.846.615.908)
Cộng	210.787.375.259	(6.319.100.562)	230.781.301.294	(6.319.100.562)

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán	17.139.611.223	12.783.839.775	17.139.611.223	12.783.839.775
Vay và nợ	108.925.053.000	117.322.287.000	108.925.053.000	117.322.287.000
Các khoản phải trả khác	51.771.609.900	44.606.072.864	51.771.609.900	44.606.072.864
Cộng	177.836.274.123	174.712.199.639	177.836.274.123	174.712.199.639

Giá trị hợp lý

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

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 2019

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

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 8 năm 2019


Đinh Thị Nhài
Người lập


Dương Thị Thu Loan
Kế toán trưởng




Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

1987
GT
NH
VAT
PH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	417.840.000.000	11.252.395.500	3.410.041.500	30.907.156.552	30.059.261.649	493.468.855.201
Chi quỹ trong kỳ trước	-	-	(15.000.000)	-	-	(15.000.000)
Tăng khoản đầu tư vào công ty con trong kỳ	-	-	-	94.177.886	(382.233.886)	(288.056.000)
Thoái vốn tại công ty con trong kỳ trước	-	-	-	13.078.706	86.921.294	100.000.000
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	2.406.762.498	2.005.521.281	4.412.283.779
Số dư cuối kỳ trước	417.840.000.000	11.252.395.500	3.395.041.500	33.421.175.642	31.769.470.338	497.678.082.980
Số dư đầu năm nay	417.840.000.000	11.340.252.500	3.518.041.500	22.275.283.823	29.479.568.616	484.453.146.439
Tăng khoản đầu tư vào công ty con trong kỳ	-	-	-	-	10.000.000	10.000.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	(3.425.539.839)	(1.196.037.634)	(4.621.577.473)
Số dư cuối kỳ này	417.840.000.000	11.340.252.500	3.518.041.500	18.849.743.984	28.293.530.982	479.841.568.966

Đơn vị tính: VND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 8 năm 2019



[Signature]

Dương Thị Thu Loan
Kế toán trưởng

[Signature]

Đinh Thị Nhài
Người lập

