



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: 18/2023/ev-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 năm 2022 đã kiểm toán công ty Eximland.

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS

Ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người thực hiện công bố thông tin



DƯƠNG THỊ THU LOAN

**CÔNG TY CP
BẤT ĐỘNG SẢN
E XIM**

Digitally signed by CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
DN: c=VN, st=TP Hồ Chí Minh,
cn=CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM,
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:03053
23291
Date: 2023.03.30 15:16:41 +07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 37
8. Phụ lục	38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

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

Trụ sở hoạt động

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

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Lập dự án đầu tư. Tư vấn 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 điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Khương Tố Huệ	Chủ tịch	Ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	Ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Đào Văn Nam	Thành viên	Ngày 25 tháng 6 năm 2020
Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	Ngày 25 tháng 6 năm 2020
Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên	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	Ngày 25 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	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	Ngày 22 tháng 4 năm 2015
Ông Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 12 tháng 7 năm 2018
Bà Dương Thị Thu Loan	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 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 năm 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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

Số: 1.0765/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất 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 28 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**Hồ Văn Tùng****Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0092-2023-008-1

Người được ủy quyền

Lê Thị Thu Hiền**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0095-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		299.947.487.082	314.456.884.684
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		271.644.963	1.963.081.680
1. Tiền	111	V.1	271.644.963	1.963.081.680
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		147.993.573.437	150.762.813.984
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	7.995.440.000	8.988.778.816
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	30.662.710.140	30.654.610.140
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	35.087.722.000	1.590.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	104.199.705.878	139.481.429.609
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(29.952.004.581)	(29.952.004.581)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		145.125.338.069	151.688.741.462
1. Hàng tồn kho	141	V.7	145.862.915.124	152.426.318.517
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.7	(737.577.055)	(737.577.055)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.556.930.613	10.042.247.558
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		42.984.494	65.874.502
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.513.946.119	6.099.120.696
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	3.877.252.360
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		435.438.115.438	439.337.325.487
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	8.738.860.000	8.738.860.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	(500.000.000)	(500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		8.057.617.919	9.788.622.443
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	8.057.617.919	9.788.622.443
- Nguyên giá	222		45.888.904.029	45.888.904.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.831.286.110)	(36.100.281.586)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72.000.000)	(72.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	208.121.803.460	212.333.370.416
- Nguyên giá	231		241.814.339.102	241.814.339.102
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(33.692.535.642)	(29.480.968.686)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		53.913.908.248	51.132.763.467
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	53.913.908.248	51.132.763.467
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		157.105.925.811	157.843.709.161
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	2.811.925.811	3.549.709.161
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.13	154.294.000.000	154.294.000.000
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		735.385.602.520	753.794.210.171

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		149.720.265.944	156.637.873.894
I. Nợ ngắn hạn	310		98.035.715.872	90.936.713.422
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	1.818.205.436	1.747.601.521
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.251.480	1.658.668.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	25.655.777.382	28.567.722.808
4. Phải trả người lao động	314	V.16	1.040.017.823	459.747.040
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	14.105.283.494	16.022.834.880
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a,c	21.825.217.079	20.676.804.653
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a,c	24.100.000.000	14.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	9.489.963.178	7.803.334.520
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		51.684.550.072	65.701.160.472
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b,c	9.684.550.072	9.701.160.472
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b,c	42.000.000.000	56.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		585.665.336.576	597.156.336.277
I. Vốn chủ sở hữu	410		585.665.336.576	597.156.336.277
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	442.910.400.000	442.910.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		442.910.400.000	442.910.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	16.496.367.190	14.736.952.435
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.21	5.882.254.056	4.122.839.301
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	87.871.604.739	102.089.175.783
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79.943.655.783	102.089.175.783
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		7.927.948.956	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.21	32.504.710.591	33.296.968.758
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		735.385.602.520	753.794.210.171

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Đinh Thị Nhài
Người lậpDương Thị Thu Loan
Kế toán trưởngLý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	25.989.166.045	23.377.274.510
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		25.989.166.045	23.377.274.510
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.736.599.812	15.435.156.594
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.252.566.233	7.942.117.916
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	31.053.480.630	98.621.940.435
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.341.441.232	8.766.175.746
Trong đó: chi phí lãi vay	23		8.283.704.732	8.766.175.746
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	15.035.742.271	15.611.266.739
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.928.863.360	82.186.615.866
12. Thu nhập khác	31	VI.6	2.537.469.416	1.852.806.000
13. Chi phí khác	32	VI.7	2.498.909.427	1.917.848.804
14. Lợi nhuận khác	40		38.559.989	(65.042.804)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.967.423.349	82.121.573.062
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	7.848.709.054	24.179.208.572
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.118.714.295	57.942.364.490
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		13.902.660.567	54.175.275.782
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.216.053.728	3.767.088.708
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8a,c	258	1.176
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8a,c	258	1.176

Đinh Thị Nhài
Người lậpDương Thị Thu Loan
Kế toán trưởngLy Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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		30.375.934.248	28.849.984.418
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(14.966.885.131)	(13.954.149.085)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.186.374.022)	(5.574.996.973)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	V.17, VI. 4	(8.315.704.732)	(8.849.375.746)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.15	(6.773.223.648)	(7.980.395.088)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		151.432.111.300	248.878.446.613
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(91.441.770.400)	(144.765.875.608)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		54.124.087.615	96.603.638.531
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		(2.000.000.000)	(183.631.766.300)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.4	(37.500.000.000)	(55.590.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.4	4.002.278.000	108.937.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	38.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5a, VI.3	962.650.206	9.475.760.672
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(34.535.071.794)	(82.809.005.628)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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		-	970.000.000
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.19	11.100.000.000	2.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(15.000.000.000)	(16.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18a, 21	(17.380.452.538)	(174.893.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(21.280.452.538)	(13.204.893.450)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.691.436.717)	589.739.453
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	1.963.081.680	1.373.342.227
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	271.644.963	1.963.081.680


Đinh Thị Nhài
Người lập


Dương Thị Thu Loan
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2023


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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn năm nay giảm mạnh so với năm trước chủ yếu là do giảm khoản lãi ủy thác đầu tư dự án Cần Giờ, trong năm trước Tập đoàn đã ủy thác chuyển nhượng phần lớn dự án này và năm nay chỉ chuyển nhượng một phần còn lại, dẫn đến lợi nhuận năm nay giảm mạnh so với năm trước.

6. 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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	98,89%	98,89%	98,89%	98,89%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85%	99,78%	99,85%	99,78%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,86%	65,86%	65,86%	65,86%
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	100%

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 25 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 26 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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.

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.

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 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính 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 năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính 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.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (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.

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.
- 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 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.
- 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 và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí dự án Quận 9, chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa tài sản. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí dự án Quận 9

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

Chi phí công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 năm.

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 năm.

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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 năm.

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư 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:

Loại tài sản cố định

Số năm

Quyền sử dụng đất
Nhà

Không trích khấu hao
25

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

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

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

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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã 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 năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

16. Chi phí đi vay

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

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

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính. 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.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 của Tập đoàn.

21. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10.343.363	83.905.963
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	261.301.600	1.879.175.717
Cộng	<u>271.644.963</u>	<u>1.963.081.680</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	495.440.000	1.488.778.816
Cộng	<u>7.995.440.000</u>	<u>8.988.778.816</u>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	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
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5	4.000.000.000	3.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.477.800.940	2.469.700.940
Cộng	30.662.710.140	30.654.610.140

(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 100% giá trị khoản trả trước này.

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho Ông Lâm Duy Tân vay ⁽ⁱ⁾	32.497.722.000	-
Cho Bà Lê Ngọc Phương Thảo vay ⁽ⁱⁱ⁾	2.590.000.000	1.590.000.000
Cộng	35.087.722.000	1.590.000.000

(i) Khoản cho Ông Lâm Duy Tân vay với lãi suất 11%/năm, thời hạn vay từ 3 - 6 tháng.

(ii) Khoản cho Bà Lê Ngọc Phương Thảo vay với lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	74.113.416.845	-	102.476.179.881	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương - lãi vay	-	-	824.098.631	-
Ông Lý Văn Nghĩa - tạm ứng thực hiện dự án và công tác phí	21.604.363.835	-	50.995.000.000	-
Bà Khương Tố Huệ - tạm ứng thực hiện dự án	13.508.605.500	-	48.708.605.500	-
Bà Khương Tố Nga - tạm ứng thực hiện dự án	39.000.000.000	-	-	-
Ông Đào Văn Nam - tạm ứng thực hiện dự án	-	-	1.937.500.000	-
Ông Lâm Sơn Đông - tạm ứng	447.510	-	10.975.750	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	30.086.289.033	(4.490.095.381)	37.005.249.728	(4.490.095.381)
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	(500.000.000)	2.000.000.000	(500.000.000)
Tạm ứng	482.412.100	-	492.412.100	-
Lãi cho vay	2.335.601.334	-	-	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Nguyễn Trường Giang - phải thu chuyển nhượng dự án Cần Giờ	10.000.000.000	-	19.237.595.529	-
Công ty TNHH MTV Xô 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	3.222.629.623	(2.534.097.123)	3.229.596.123	(2.534.097.123)
Cộng	104.199.705.878	(4.490.095.381)	139.481.429.609	(4.490.095.381)

- (i) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (là công ty con) cho Công ty TNHH MTV Xô 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 năm		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	505.000.000	(500.000.000)	505.000.000	(500.000.000)
Cộng	8.738.860.000	(500.000.000)	8.738.860.000	(500.000.000)

- (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 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 quá hạn

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Nợ quá hạn ngắn hạn		31.452.004.581	1.500.000.000		31.452.004.581	1.500.000.000
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	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Nợ quá hạn dài hạn		500.000.000	-		500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đại Phát - kỳ quỹ	Trên 3 năm	500.000.000	-	Trên 3 năm	500.000.000	-
Cộng		<u>31.952.004.581</u>	<u>1.500.000.000</u>		<u>31.952.004.581</u>	<u>1.500.000.000</u>

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	-	-	8.788.032.080	-
Dự án Quận 9 - đất nhà ở xã hội, trong đó: ⁽ⁱ⁾	105.319.179.869	-	103.094.551.182	-
Chi phí phát sinh chung phân bổ	88.310.897.141	-	88.310.897.141	-
Chi phí phát sinh riêng	17.008.282.728	-	14.783.654.041	-
Dự án Bà Điểm Hóc Môn ⁽ⁱⁱ⁾	40.543.735.255	(737.577.055)	40.543.735.255	(737.577.055)
Cộng	<u>145.862.915.124</u>	<u>(737.577.055)</u>	<u>152.426.318.517</u>	<u>(737.577.055)</u>

(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.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	737.577.055	7.832.123.555
Hoàn nhập dự phòng	-	(7.094.546.500)
Số cuối năm	<u>737.577.055</u>	<u>737.577.055</u>

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 năm	<u>13.380.541.459</u>	<u>23.173.938.089</u>	<u>9.140.741.753</u>	<u>193.682.728</u>	<u>45.888.904.029</u>
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	23.173.938.089	502.300.000	-	23.676.238.089
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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	8.362.838.399	23.173.938.089	4.490.874.072	72.631.026	36.100.281.586
Khấu hao trong năm	836.283.840	-	846.300.000	48.420.684	1.731.004.524
Số cuối năm	9.199.122.239	23.173.938.089	5.337.174.072	121.051.710	37.831.286.110
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	5.017.703.060	-	4.649.867.681	121.051.702	9.788.622.443
Số cuối năm	4.181.419.220	-	3.803.567.681	72.631.018	8.057.617.919
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	52.042.548.207	104.581.038.395	156.623.586.602
Số cuối năm	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	-	29.480.968.686	29.480.968.686
Khấu hao trong năm	-	4.211.566.956	4.211.566.956
Số cuối năm	-	33.692.535.642	33.692.535.642
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	52.042.548.207	75.100.069.709	127.142.617.916
Số cuối năm	52.042.548.207	70.888.502.753	122.931.050.960

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 (xem thuyết minh số V.19b).

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

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

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Mã căn hộ	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
B2HS02	10.366.732.500	-	10.366.732.500
B3HS01	6.916.278.000	-	6.916.278.000
B3HS02	12.473.300.000	-	12.473.300.000
B3HS03	12.473.300.000	-	12.473.300.000
B3HS04	8.673.470.000	-	8.673.470.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

11. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	113.824.241	198.119.297
Chi phí dự án Quận 9	2.414.355.413	2.414.355.413
Chi phí sửa chữa tài sản	283.746.157	774.870.673
Chi phí khác	-	162.363.778
Cộng	2.811.925.811	3.549.709.161

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho lỗ tính thuế với số tiền là 69.521.250.278 VND.

Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

Năm 2018	894.441.975
Năm 2019	730.113.857
Năm 2020	384.765.350
Năm 2021	49.737.077.093
Năm 2022	17.774.852.003
Cộng	69.521.250.278

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

13. Tài sản dài hạn khác

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản Nhà Xanh SMG	264.479.631	293.799.520
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	1.085.074.564	1.004.673.400
Các nhà cung cấp khác	468.651.241	449.128.601
Cộng	1.818.205.436	1.747.601.521

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

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.985.077.330	-	1.970.047.615	(2.959.869.153)	995.255.792	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.254.874.417	16.535	7.848.709.054	(6.773.223.648)	23.453.107.463	-
Thuế thu nhập cá nhân	327.771.061	3.877.235.825	1.451.943.269	(572.300.203)	1.207.414.127	-
Thuế nhà đất	-	-	12.221.280	(12.221.280)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	31.550.208	(31.550.208)	-	-
Cộng	28.567.722.808	3.877.252.360	11.314.471.426	(10.349.164.492)	25.655.777.382	-

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	57.867.583	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	2.398.952.583	1.278.696.014
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim	5.391.888.888	22.881.831.820
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R	-	18.680.738
Cộng	7.848.709.054	24.179.208.572

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 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. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trích thường phải trả ⁽ⁱ⁾	4.550.000.000	5.750.000.000
Chi phí dự án nhà ở xã hội Quận 9	7.068.326.738	7.068.326.738
Chi phí trích trước dự án Lê Văn Lương	63.636.366	63.636.366
Chi phí dự án Toplife	56.751.751	56.751.751
Chi phí trích trước dự án Rạch Lá, Cần Giờ	745.699.180	745.699.180
Lãi vay phải trả	256.000.000	288.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.364.869.459	2.050.420.845
Cộng	14.105.283.494	16.022.834.880

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

18. Phải trả khác**18a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	1.488.526.700	1.532.776.430
Bà Dương Thị Thu Loan - tiền mượn	-	45.926.000
Bà Khương Tổ Mỹ - phải trả liên quan chuyển nhượng khu đất Cần Giờ	610.061.030	608.384.760
Ông Đào Văn Nam - phải trả liên quan chuyển nhượng khu đất Cần Giờ	878.465.670	878.465.670
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	20.336.690.379	19.144.028.223
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội và kinh phí công đoàn	284.665.696	71.463.542
Bà Trần Kim Sa - đặt cọc chuyển nhượng vốn góp	-	5.000.000.000
Tiền bồi thường tạm giữ ⁽ⁱ⁾	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	12.213.327.140	6.347.246.340
Nhận ký quỹ ngắn hạn	66.560.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	925.911.543	879.092.341
Cộng	21.825.217.079	20.676.804.653

- ⁽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.

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	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	294.550.072	311.160.472
Cộng	9.684.550.072	9.701.160.472

18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**19. Vay****19a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Bà Huỳnh Cẩm Chương (là bên liên quan) ⁽ⁱ⁾	2.600.000.000	-
Vay ngắn hạn phải trả các cá nhân khác ⁽ⁱ⁾	7.500.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)	14.000.000.000	14.000.000.000
Cộng	24.100.000.000	14.000.000.000

- ⁽ⁱ⁾ Khoản vay không có tài sản đảm bảo của các cá nhân để bổ sung vốn lưu động với lãi suất vay 1,8%/tháng, thời hạn vay từ 1-3 tháng.

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

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	11.100.000.000	-	(1.000.000.000)	10.100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	14.000.000.000	-	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000
Cộng	14.000.000.000	11.100.000.000	14.000.000.000	(15.000.000.000)	24.100.000.000

19b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 của Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim để tài trợ tiền chuyển nhượng phần vốn góp vào công ty liên kết và để đầu tư sản thương mại tại cao ốc Satra Đất Thành với lãi suất 10,8%/năm trong ba tháng đầu, sau đó thay đổi định kỳ 03 tháng một lần, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (xem thuyết minh số V.9a).

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	14.000.000.000	14.000.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	42.000.000.000	56.000.000.000
Cộng	56.000.000.000	70.000.000.000

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	56.000.000.000	70.000.000.000
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(14.000.000.000)	(14.000.000.000)
Số cuối năm	42.000.000.000	56.000.000.000

19c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	7.803.334.520	5.066.786.656
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	2.463.180.658	2.101.391.453
Kết chuyển từ quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	768.256.411
Chi quỹ	(776.552.000)	(133.100.000)
Số cuối năm	9.489.963.178	7.803.334.520

21. Vốn chủ sở hữu**21a. 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.

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

21c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2022 như sau:

	<u>Số tiền (VND)</u>
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 22.145.520.000
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 1.289.752.121
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 1.805.652.970
• Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	: 1.289.752.121

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 7 năm 2022 như sau:

	Số tiền (VND)
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 469.662.634
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 657.527.688
• Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	: 469.662.634

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

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 năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	6.674.499.706	6.335.220.348
Trên 1 năm đến 5 năm	24.632.649.505	27.903.480.300
Trên 5 năm	10.176.223.313	12.032.003.629
Cộng	41.483.372.524	46.270.704.277

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 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.
- Tổng số tiền thuê 12.746,29 m² đất tại thuộc khu công nghiệp Phú Mỹ 1, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá thuê 1,65 USD/m²/năm tính từ ngày 16 tháng 5 năm 2022 đến ngày 02 tháng 7 năm 2047.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

Doanh thu 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

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.736.599.812	22.529.703.094
Hoàn nhập dự phòng dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(7.094.546.500)
Cộng	10.736.599.812	15.435.156.594

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.187.740	63.860.693
Lãi tiền cho vay	2.471.965.169	7.967.659.001
Điều chỉnh giảm giá trị chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc	-	(40.000.000.000)
Lãi ủy thác đầu tư dự án Cần Giờ	28.579.327.721	130.590.186.486
Doanh thu tài chính khác	-	234.255
Cộng	31.053.480.630	98.621.940.435

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	8.283.704.732	8.766.175.746
Chi phí tài chính khác	57.736.500	-
Cộng	8.341.441.232	8.766.175.746

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	8.443.461.949	7.535.445.958
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.195.365.396	1.189.894.539
Thuế, phí và lệ phí	31.550.208	18.000.000
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	2.749.579.326
Các chi phí khác	5.365.364.718	4.118.346.916
Cộng	15.035.742.271	15.611.266.739

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu giữ xe thu hộ	2.375.430.000	1.851.690.000
Các khoản chi phí khác	162.039.416	1.116.000
Cộng	2.537.469.416	1.852.806.000

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí giữ xe chi hộ	2.375.430.000	1.851.690.000
Thuế bị phạt, bị truy thu	119.642.050	64.569.377
Các khoản chi phí khác	3.837.377	1.589.427
Cộng	2.498.909.427	1.917.848.804

8. Lãi trên cổ phiếu**8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	13.902.660.567	54.175.275.782
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.463.180.658)	(2.101.391.453)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	11.439.479.909	52.073.884.329
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	44.291.040	44.291.040
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	258	1.176

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	512.612.054	617.143.940
Chi phí nhân công	8.395.461.949	7.535.445.958
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.942.571.480	9.247.586.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.149.278.423	17.541.083.754
Chi phí khác	2.296.818.177	3.724.110.005
Cộng	26.296.742.083	38.665.369.833

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	24.564.680.393	25.118.709.665
Trên 1 năm đến 5 năm	76.039.695.880	98.402.845.698
Cộng	100.604.376.273	123.521.555.363

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 điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). 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:

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Bà Dương Thị Thu Loan	-	745.831.300
Tiền cho Công ty mẹ mượn	-	
Ông Lý Văn Nghĩa		
Cho vay	-	5.000.000.000
Lãi cho vay	-	2.084.595.987
Tạm ứng	39.100.000.000	40.870.000.000
Chia cổ tức	8.708.430.000	-
Nhận chuyển nhượng căn hộ	-	31.862.878.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Năm nay	Năm trước
Bà Khương Tổ Huệ	-	154.294.000.000
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	
Nhận ủy thác đầu tư khu đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	-	154.294.000.000
Nhận chuyển nhượng căn hộ	-	10.366.732.500
Tạm ứng	-	42.846.000.000
Chia cổ tức	3.693.040.000	-
Lãi cho vay	136.363.835	-

Ông Đào Văn Nam		
Chi phí chuyển nhượng dự án Cần Giờ	10.626.477.520	59.107.762.076
Thu nhập từ ủy thác dự án Cần Giờ	19.477.739.724	91.754.855.815
Phải trả thuế thu nhập cá nhân	-	1.742.857.676

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Bà Khương Tổ Mỹ		
Chi phí chuyển nhượng dự án Cần Giờ	3.108.821.115	15.336.829.883
Thu nhập từ ủy thác dự án Cần Giờ	5.223.139.780	21.238.352.038
Phải trả thuế thu nhập cá nhân	-	301.055.005

Bà Khương Tổ Nga		
Tạm ứng thực hiện dự án	39.000.000.000	-
Chia cổ tức	886.690.000	-

Bà Huỳnh Cẩm Chương		
Vay	2.600.000.000	-

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5a, V.18a và V.19a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thưởng	Cộng thu nhập
Năm nay			
Bà Khương Tổ Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị	634.212.000	72.000.000	706.212.000
Ông Lý Văn Nghĩa - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	795.564.000	108.000.000	903.564.000
Ông Đào Văn Nam - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	603.816.000	75.000.000	678.816.000
Bà Dương Thị Thu Loan - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	735.048.000	111.000.000	846.048.000
Ông Lâm Sơn Đông - Thành viên Hội đồng quản trị	393.408.000	111.000.000	504.408.000
Cộng	3.162.048.000	477.000.000	3.639.048.000
Năm trước			
Bà Khương Tổ Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị	634.212.000	40.000.000	674.212.000
Ông Lý Văn Nghĩa - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	795.564.000	40.000.000	835.564.000
Ông Đào Văn Nam - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	603.816.000	40.000.000	643.816.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Tiền lương	Thưởng	Cộng thu nhập
Bà Dương Thị Thu Loan - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	675.688.000	40.000.000	715.688.000
Ông Lâm Sơn Đông - Thành viên Hội đồng quản trị	315.978.000	40.000.000	355.978.000
Cộng	3.025.258.000	200.000.000	3.225.258.000

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
Cho vay	-	25.000.000.000
Lãi cho vay	-	3.381.375.343

Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Tập đoàn chủ yếu là kinh doanh bất động sản và chi 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, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Các khoản cho vay

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

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

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

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Đã quá hạn và bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	271.644.963	-	271.644.963
Phải thu khách hàng	7.718.440.000	277.000.000	7.995.440.000
Các khoản cho vay	35.087.722.000	-	35.087.722.000
Các khoản phải thu khác	32.352.641.552	5.990.095.381	38.342.736.933
Cộng	75.430.448.515	6.267.095.381	81.697.543.896
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.963.081.680	-	1.963.081.680
Phải thu khách hàng	8.711.778.816	277.000.000	8.988.778.816
Các khoản cho vay	1.590.000.000	-	1.590.000.000
Các khoản phải thu khác	70.385.700.878	5.990.095.381	76.375.796.259
Cộng	82.650.561.374	6.267.095.381	88.917.656.755

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	Cộng
Số cuối năm			
Phải trả người bán	1.818.205.436	-	1.818.205.436
Vay và nợ	24.100.000.000	42.000.000.000	66.100.000.000
Các khoản phải trả khác	35.645.834.877	9.684.550.072	45.330.384.949
Cộng	61.564.040.313	51.684.550.072	113.248.590.385
Số đầu năm			
Phải trả người bán	1.747.601.521	-	1.747.601.521
Vay và nợ	14.000.000.000	56.000.000.000	70.000.000.000
Các khoản phải trả khác	36.628.175.991	9.701.160.472	46.329.336.463
Cộng	52.375.777.512	65.701.160.472	118.076.937.984

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của lãi suất sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ	(56.000.000.000)	(70.000.000.000)
Nợ phải trả thuần	(56.000.000.000)	(70.000.000.000)

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 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Tài sản tài chính

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	271.644.963	-	1.963.081.680	-
Phải thu khách hàng	7.995.440.000	(277.000.000)	8.988.778.816	(277.000.000)
Các khoản cho vay	35.087.722.000	-	1.590.000.000	-
Các khoản phải thu khác	38.342.736.933	(4.990.095.381)	76.375.796.259	(4.990.095.381)
Cộng	81.697.543.896	(5.267.095.381)	88.917.656.755	(5.267.095.381)

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	1.818.205.436	1.747.601.521	1.818.205.436	1.747.601.521
Vay và nợ	66.100.000.000	70.000.000.000	66.100.000.000	70.000.000.000
Các khoản phải trả khác	45.330.384.949	46.329.336.463	45.330.384.949	46.329.336.463
Cộng	113.248.590.385	118.076.937.984	113.248.590.385	118.076.937.984

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Giá trị hợp lý

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

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2023



Đinh Thị Nhài
Người lập



Dương Thị Thu Loan
Kế toán trưởng



Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

	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	442.910.400.000	13.123.984.745	3.220.150.666	53.393.639.965	28.796.696.075	541.444.871.451
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	54.175.275.782	3.767.088.708	57.942.364.490
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	1.612.967.690	1.769.731.003	(5.479.739.964)	(4.350.182)	(2.101.391.453)
Kết chuyển sang quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(765.042.368)	-	(3.214.043)	(768.256.411)
Chi quỹ trong năm trước	-	-	(102.000.000)	-	-	(102.000.000)
Tăng vốn góp trong năm trước	-	-	-	-	970.000.000	970.000.000
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	-	(229.251.800)	(229.251.800)
Số dư cuối năm trước	442.910.400.000	14.736.952.435	4.122.839.301	102.089.175.783	33.296.968.758	597.156.336.277
Số dư đầu năm nay	442.910.400.000	14.736.952.435	4.122.839.301	102.089.175.783	33.296.968.758	597.156.336.277
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	13.902.660.567	1.216.053.728	15.118.714.295
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	1.759.414.755	1.759.414.755	(5.974.711.611)	(7.298.557)	(2.463.180.658)
Giảm vốn góp trong năm nay	-	-	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	(22.145.520.000)	(1.101.013.338)	(23.246.533.338)
Số dư cuối năm nay	442.910.400.000	16.496.367.190	5.882.254.056	87.871.604.739	32.504.710.591	585.665.336.576


Đinh Thị Nhài
Người lập


Dương Thị Thu Loan
Kế toán trưởng


TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2023
Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc