



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: 21/2024/CV-EXL

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

Điện thoại: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

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

Điện thoại (di động): 0907368797

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2023 công ty Eximland đã kiểm toán

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

Ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người thực hiện công bố thông tin

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS



DƯƠNG THỊ THU LOAN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	14 - 37

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305323291, đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 10 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 08 tháng 01 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : +84 (028) 6264 6726
- Fax : +84 (028) 6264 6724

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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



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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

49815
CÔNG TY
KIỂM TOÁN
VÀ TƯ
& C
T.P.HỒ

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Số: 1.0823/24/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (sau đây gọi tắt là “Tie - Exim”) đã được chấp thuận là chủ đầu tư của Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh (Dự án Toplife Tower) theo Quyết định số 6861/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian và tiến độ thực hiện Dự án đã hết hiệu lực theo Quyết định về chấp thuận đầu tư. Tie - Exim đã đầu tư cho Dự án này là 44.814.581.649 VND (xem thuyết minh số V.9 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Ngày 06 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 19397/SXD-PTĐT trả lời kiến nghị của Tie - Exim về việc gia hạn thời gian và tiến độ thực hiện Dự án, theo đó cơ quan có thẩm quyền chưa thể xem xét gia hạn thời gian thực hiện Dự án vì phải chờ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ đối với những trường hợp liên quan đến đất công. Tie - Exim cũng đã bàn giao mặt bằng Dự án cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất. Với các tài liệu và thông tin hiện có, chúng tôi chưa đánh giá được khả năng Tie - Exim sẽ được giao đất để tiếp tục thực hiện Dự án, theo đó chúng tôi chưa đủ cơ sở để đánh giá tính hợp lý của số dự phòng đã được trích lập đối với khoản đầu tư của Công ty vào Tie - Exim.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Chí Dũng

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền



Phạm Mỹ Tuyên

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3596-2021-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		144.686.052.371	57.257.938.410
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		601.133.916	164.138.405
1. Tiền	111	V.1	601.133.916	164.138.405
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		144.084.918.455	56.919.206.878
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	78.125.496.362	7.500.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	29.474.909.200	29.757.534.478
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	64.407.479.489	47.434.638.996
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(27.922.966.596)	(27.772.966.596)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	174.593.127
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	174.593.127
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		554.476.013.500	664.734.930.812
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		905.000.000	905.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	905.000.000	905.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.331.395.714	8.062.400.238
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	6.331.395.714	8.062.400.238
- Nguyên giá	222		22.578.359.407	22.578.359.407
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.246.963.693)	(14.515.959.169)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72.000.000)	(72.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	85.190.752.500
- Nguyên giá	231	V.7	-	85.190.752.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		105.923.501.023	105.554.742.929
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	105.923.501.023	105.554.742.929
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		283.702.481.168	307.948.404.608
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.9	297.832.468.000	322.652.468.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.9	(14.129.986.832)	(14.704.063.392)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		157.613.635.595	157.073.630.537
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	2.455.999.231	2.779.630.537
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.11	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.12	155.157.636.364	154.294.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		699.162.065.871	721.992.869.222

9815
 CÔNG TY
 TNHH
 VÀ TƯ
 & C
 PHỐ C

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kê toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		188.283.708.583	207.051.511.521
I. Nợ ngắn hạn	310		98.549.162.511	109.626.961.449
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	560.056.000	322.192.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	1.251.480
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	7.384.883.921	1.112.495.915
4. Phải trả người lao động	314	V.15	454.106.106	823.210.299
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	8.408.344.262	8.662.232.216
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a, c	17.702.449.670	36.222.824.987
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a, c	56.231.856.000	54.431.856.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	7.807.466.552	8.050.898.552
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		89.734.546.072	97.424.550.072
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b, c	65.734.546.072	61.424.550.072
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b, c	24.000.000.000	36.000.000.000
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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		510.878.357.288	514.941.357.701
I. Vốn chủ sở hữu	410		510.878.357.288	514.941.357.701
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	469.484.790.000	442.910.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		469.484.790.000	442.910.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	15.302.821.029	15.302.821.029
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.20	4.685.493.852	4.685.493.852
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	21.405.252.407	52.042.642.820
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25.468.252.820	52.042.642.820
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(4.063.000.413)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		699.162.065.871	721.992.869.222

Đinh Thị Nhài
Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	82.980.379.338	2.528.616.045
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		82.980.379.338	2.528.616.045
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	89.676.877.282	2.279.677.984
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(6.696.497.944)	248.938.061
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	24.339.462.032	45.103.632.771
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.520.178.303	7.304.509.375
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.655.626.991	7.246.772.875
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11.135.070.445	12.249.478.971
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4.012.284.660)	25.798.582.486
11. Thu nhập khác	31		143.369.035	-
12. Chi phí khác	32		179.278.131	3.540.058
13. Lợi nhuận khác	40		(35.909.096)	(3.540.058)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(4.048.193.756)	25.795.042.428
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	14.806.657	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>(4.063.000.413)</u>	<u>25.795.042.428</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6		

Đinh Thị Nhài
Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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		3.022.071.218	3.187.537.048
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(7.332.645.453)	(7.203.669.109)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.230.117.328)	(4.808.972.024)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	V.16, VI.4	(7.729.226.991)	(7.278.772.875)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.14	(14.806.657)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		77.959.658.105	126.601.233.919
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(89.172.963.838)	(77.378.777.110)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(28.498.030.944)	33.118.579.849
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.12, 13	(626.636.364)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		16.990.752.500	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.9	(180.000.000)	(25.820.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.9	22.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.031.340.319	10.376.844.309
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		41.215.456.455	(15.443.155.691)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Công ty đầu tư vào các công ty con sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	98,96%	98,96%	98,96%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85%	99,85%	99,85%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,86%	65,86%	65,86%
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	95,00%	95,00%	95,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R ⁽ⁱ⁾	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

⁽ⁱ⁾ Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R cho Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Ô tô Việt Hưng.

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 19 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 19 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Ghi nhận ban đầu

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số 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.

6. Chi phí trả trước

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

Chi phí nhà mẫu

Chi phí nhà mẫu tại Dự án Chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) tại phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, nội thất của nhà mẫu. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí khi ghi nhận doanh thu liên quan từ dự án.

Chi phí công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản

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

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04

9. Bất động sản đầu tư

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 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.

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

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

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

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

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

11. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

12. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức được chia

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

14. 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. 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.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

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

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

17. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	330.529	9.395.194
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	600.803.387	154.743.211
Cộng	<u>601.133.916</u>	<u>164.138.405</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>70.318.790.203</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim ⁽ⁱ⁾	68.200.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch	2.118.790.203	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>7.806.706.159</i>	<i>7.500.000.000</i>
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập ⁽ⁱⁱ⁾	7.500.000.000	7.500.000.000
Các khách hàng khác	306.706.159	-
Cộng	<u>78.125.496.362</u>	<u>7.500.000.000</u>

(i) Khoản phải thu còn lại từ việc chuyển nhượng 09 căn hộ tầng trệt (xem thuyết minh số V.7).

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 ⁽ⁱ⁾	23.123.909.200	23.123.909.200
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 ⁽ⁱⁱ⁾	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.061.000.000	2.061.000.000
Các nhà cung cấp khác	290.000.000	572.625.278
Cộng	<u>29.474.909.200</u>	<u>29.757.534.478</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Công ty đã ký hợp đồng mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584, đồng thời hai bên cũng đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để bán các căn hộ nêu trên trong thời hạn 12 tháng đến ngày 30 tháng 6 năm 2015. Tuy nhiên, đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 vẫn chưa bàn giao các căn hộ cho Công ty theo thời hạn quy định. Công ty đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân quận Tân Phú vào ngày 06 tháng 7 năm 2015 đề nghị hủy hợp đồng mua bán, đồng thời yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 hoàn trả lại số tiền đã trả trước để mua căn hộ. Công ty đã lập dự phòng toàn bộ cho khoản trả trước này.
- (ii) Khoản trả trước theo Hợp đồng số 01-08/2018/HĐKT/EXL-SC5 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 về thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.
- (iii) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia theo Hợp đồng mua bán du thuyền ngày 21 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, hợp đồng này không được thực hiện và Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia chưa hoàn trả khoản trả trước này cho Công ty. Công ty đã lập dự phòng toàn bộ cho khoản trả trước này.

4. Phải thu khác

4a. 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	60.311.422.093	-	42.655.437.000	-
Ông Lý Văn Nghĩa - tạm ứng thực hiện dự án ⁽ⁱ⁾	33.400.000.000	-	18.083.000.000	-
Bà Khương Tố Huệ - tạm ứng thực hiện dự án ⁽ⁱ⁾	13.593.942.404	-	-	-
Bà Khương Tố Nga - tạm ứng thực hiện dự án ⁽ⁱ⁾	8.200.000.000	-	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Satra E Xim - cổ tức phải thu	3.422.437.000	-	472.437.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Satra E Xim - tiền cho mượn	1.468.875.689	-	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim - tiền cho mượn	5.000.000	-	-	-
Công ty TNHH DV Đầu tư Na Ky Co - tiền cho mượn	221.167.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	4.096.057.396	2.588.057.396	4.779.201.996	2.588.057.396
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	500.000.000	2.000.000.000	500.000.000
Tạm ứng chi phí văn phòng	8.000.000	-	8.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.088.057.396	2.088.057.396	2.771.201.996	2.088.057.396
Cộng	64.407.479.489	2.588.057.396	47.434.638.996	2.588.057.396

- (i) Khoản tạm ứng cho Ông Lý Văn Nghĩa đã được hoàn ứng 31.400.000.000 VND, khoản tạm ứng cho Bà Khương Tố Huệ và Bà Khương Tố Nga đã được hoàn ứng toàn bộ trong tháng 01 năm 2024.

4b. Phải thu dài hạn khác

	Năm nay	Năm trước
Ký quỹ thuê quyền sử dụng đất	900.000.000	900.000.000
Ký quỹ thẻ taxi	5.000.000	5.000.000
Số cuối năm	905.000.000	905.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 – trả trước mua căn hộ	Trên 03 năm	23.123.909.200	-	Trên 03 năm	23.123.909.200	-
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia – trả trước mua du thuyền	Trên 03 năm	2.061.000.000	-	Trên 03 năm	2.061.000.000	-
Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú – tạm ứng chi phí dự án	Trên 03 năm	338.057.396	-	Trên 03 năm	338.057.396	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển Bất động sản An Lạc Tân – trả trước chi phí tư vấn dự án	Trên 03 năm	150.000.000	-	-	-	-
Tổng công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV – đặt cọc thực hiện dự án	Trên 03 năm	2.000.000.000	1.500.000.000	Trên 03 năm	2.000.000.000	1.500.000.000
Ông Quách Mộc Tân – phải thu liên quan dự án Toplife	Trên 03 năm	1.750.000.000	-	Trên 03 năm	1.750.000.000	-
Cộng		29.422.966.596	1.500.000.000		29.272.966.596	1.500.000.000

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	27.772.966.596	27.772.966.596
Trích lập dự phòng bổ sung	150.000.000	-
Số cuối năm	27.922.966.596	27.772.966.596

6. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	193.682.728	22.578.359.407
Số cuối năm	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	193.682.728	22.578.359.407
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	541.135.220	-	-	541.135.220
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	9.199.122.239	541.135.220	4.654.650.000	121.051.710	14.515.959.169
Khấu hao trong năm	836.283.840	-	846.300.000	48.420.684	1.731.004.524
Số cuối năm	10.035.406.079	541.135.220	5.500.950.000	169.472.394	16.246.963.693
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	4.181.419.220	-	3.808.350.000	72.631.018	8.062.400.238
Số cuối năm	3.345.135.380	-	2.962.050.000	24.210.334	6.331.395.714
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Bất động sản đầu tư

	<u>Nhà và quyền sử dụng đất</u>
Nguyên giá	
Số đầu năm	85.190.752.500
Thanh lý, nhượng bán	<u>(85.190.752.500)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết	-
Tồn thất do suy giảm giá trị	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	<u>-</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>85.190.752.500</u>
Số cuối năm	<u>-</u>

Bất động sản đầu tư là 09 căn hộ tầng trệt tại dự án Western Capital, Phường 10, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng từ Ông Lý Văn Nghĩa và Bà Khương Tố Huệ (là các bên liên quan). Trong năm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 09 căn tầng trệt này cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (là công ty con).

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Dự án Chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) tại phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh ⁽¹⁾	105.818.501.023	-	105.554.742.929	-
Chi phí phát sinh chung phân bổ	88.310.897.141	-	88.310.897.141	-
Chi phí phát sinh riêng	17.507.603.882	-	17.243.845.788	-
Dự án khác	105.000.000	-	-	-
Cộng	<u>105.923.501.023</u>	<u>-</u>	<u>105.554.742.929</u>	<u>-</u>

(1) Công ty đang thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết để xây dựng dự án này. Chi phí phát sinh của dự án bao gồm:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim ⁽ⁱ⁾	132.173.084.000	-	131.993.084.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim ⁽ⁱⁱ⁾	102.259.384.000	(9.497.690.791)	102.259.384.000	(9.997.227.527)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	61.500.000.000	(4.632.296.041)	61.500.000.000	(4.706.835.865)
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim ^(iv)	1.900.000.000	-	1.900.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R ^(v)	-	-	25.000.000.000	-
Cộng	297.832.468.000	(14.129.986.832)	322.652.468.000	(14.704.063.392)

- (i) Trong năm Công ty đã mua thêm 10.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim với giá mua là 180.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 13.854.874 cổ phần, tương đương 98,96% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (số đầu năm là 13.844.874 cổ phần, tương đương 99,89% vốn điều lệ).
- (ii) Công ty nắm giữ 9.451.534 cổ phiếu, tương đương 99,85% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim.
- (iii) Công ty nắm giữ 6.150.000 cổ phiếu, tương đương 65,86% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315332545 chứng nhận lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2018 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 30 tháng 5 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim 1.900.000.000 VND, tương đương 95,00% vốn điều lệ.
- (v) Trong năm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R cho Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Ô tô Việt Hưng theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2023/HĐCNVG ngày 22 tháng 8 năm 2023 với giá chuyển nhượng là 22.000.000.000 VND.

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các công ty con

- Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (sau đây gọi tắt là "Tie - Exim") đã được chấp thuận là chủ đầu tư của Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh (Dự án Toplife Tower) theo Quyết định số 6861/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian thực hiện Dự án là 02 năm kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015. Ngày 15 tháng 11 năm 2017, Tie - Exim đã có văn bản 12/2017/CV.TIEEXIM gửi Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh để xin gia hạn thời gian thời gian thực hiện Dự án do thời gian và tiến độ thực hiện Dự án sắp hết hiệu lực theo Quyết định về chấp thuận đầu tư nêu trên. Ngày 06 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh đã có Văn bản phúc đáp số 19397/SXD-PTĐT, theo đó cơ quan có thẩm quyền chưa thể xem xét gia hạn thời gian thực hiện Dự án vì phải chờ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ đối với những trường hợp liên quan đến đất công. Trong thời gian chưa có ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, ngày 15 tháng 10

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

năm 2020, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3864/QĐ-UBND gọi Công ty Cổ phần Tie (là bên đang đứng tên thuê trên Hợp đồng thuê Khu đất 376 Điện Biên Phủ) về việc thu hồi khu đất này và yêu cầu Tie - Exim phải bàn giao mặt bằng Dự án cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất (do Tie - Exim và Công ty Cổ phần Tie có thỏa thuận về việc sử dụng mặt bằng Dự án theo Biên bản thỏa thuận ngày 03 tháng 7 năm 2015). Tie - Exim đã gửi văn bản cho Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh và các cơ quan ban ngành để báo cáo quá trình Tie - Exim đã đầu tư vào khu đất và đề nghị các cơ quan ban ngành xem xét vai trò chủ đầu tư dự án của Tie - Exim. Đồng thời, Tie - Exim cũng đã gửi hồ sơ đến các cơ quan ban ngành để xin được giao đất và tiếp tục được thực hiện đầu tư Dự án.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ, thủ tục pháp lý và tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng hoặc hợp tác phát triển dự án Khu dân cư đô thị tại huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh.
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim đang tiếp tục tìm kiếm dự án để đầu tư.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	14.704.063.392	14.704.063.392
Hoàn nhập dự phòng	(574.076.560)	-
Số cuối năm	14.129.986.832	14.704.063.392

Giao dịch với các công ty con

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim		
Cổ tức được chia	6.922.437.000	6.922.437.000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	6.200.000.000	23.000.000.000
Hoàn trả tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	16.900.000.000	-
Cho mượn	3.405.625.689	2.150.000.000
Mượn tiền	3.495.374.311	-
Cho thuê văn phòng	524.400.000	524.400.000
Chuyển nhượng 09 căn hộ tầng trệt	77.684.094.684	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim		
Góp vốn	-	25.820.000.000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	15.000.000.000	23.144.000.000
Cho mượn	5.000.000	1.000.000.000
Chi phí san lấp mặt bằng	863.636.364	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim		
Mượn tiền	700.000.000	6.650.000.000
Cho mượn	2.420.000.000	-
Lợi nhuận được chia	17.415.801.000	38.180.250.662
Thu hồi vốn góp	-	17.100.000.000
Tạm ứng lợi nhuận 2022	-	3.300.000.000
Cho thuê văn phòng	360.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn		
Cho thuê văn phòng	163.636.364	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R		
Thu hồi vốn góp	-	25.000.000.000
Cho mượn	510.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	25.496.610	81.528.967
Chi phí sửa chữa tài sản	16.147.208	283.746.157
Chi phí nhà mẫu tại Dự án Chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) tại phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	2.414.355.413	2.414.355.413
Cộng	<u>2.455.999.231</u>	<u>2.779.630.537</u>

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho những khoản sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay ⁽ⁱ⁾	6.042.466.112	-
Lỗ tính thuế ⁽ⁱⁱ⁾	86.737.473.661	65.669.086.152
Cộng	<u>92.779.939.773</u>	<u>65.669.086.152</u>

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

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

Năm 2021	48.711.899.203
Năm 2022	16.957.186.949
Năm 2023	21.068.387.509
Cộng	<u>86.737.473.661</u>

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

12. Tài sản dài hạn khác

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

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim (là bên liên quan)	237.000.000	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	323.056.000	322.192.000
Cộng	<u>560.056.000</u>	<u>322.192.000</u>

Trong đó, số dư phải trả người bán về mua sắm tài sản dài hạn là 237.000.000 VND (số đầu năm là 0 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	7.213.367.749	-	7.213.367.749
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	147.744.344	(147.744.344)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	14.806.657	(14.806.657)	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.112.495.915	674.736.635	(1.615.716.378)	171.516.172
Thuế nhà đất	-	25.639.440	(25.639.440)	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	1.112.495.915	8.079.294.825	(1.806.906.819)	7.384.883.921

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%. Từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với một số hàng hóa, dịch vụ của Công ty là 8% theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.048.193.756)	25.795.042.428
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Chi phí lãi vay không được trừ ⁽ⁱ⁾	6.042.466.112	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.275.578.135	2.350.458.285
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	3.269.850.491	28.145.500.713
Thu nhập được miễn thuế	(24.338.238.000)	(45.102.687.662)
Thu nhập tính thuế	(21.068.387.509)	(16.957.186.949)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	14.806.657	-
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	14.806.657	-

- (i) Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

Số liệu thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước đã được điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra thuế số 131/BB-TTKT8 của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh ngày 08 tháng 5 năm 2023.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương tháng 12 còn phải trả người lao động.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí dự án tại TP. Thủ Đức	7.068.326.738	7.068.326.738
Lãi vay phải trả	182.400.000	256.000.000
Chi phí thuê mặt bằng	664.421.818	471.818.181
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	493.195.706	866.087.297
Cộng	<u>8.408.344.262</u>	<u>8.662.232.216</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>700.000.000</i>	<i>16.947.833.713</i>
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim - tạm ứng lợi nhuận	-	15.155.121.713
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim - tiền mượn	700.000.000	1.018.712.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R - tiền mượn	-	774.000.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>17.002.449.670</i>	<i>19.274.991.274</i>
Kinh phí công đoàn	54.835.876	112.007.269
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	149.792.346
Tiền bồi thường tạm giữ ⁽ⁱ⁾	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	9.911.082.500	11.991.512.500
Nhận ký quỹ ngắn hạn	52.560.000	52.560.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	137.745.294	122.893.159
Cộng	<u>17.702.449.670</u>	<u>36.222.824.987</u>

⁽ⁱ⁾ Khoản tiền tương ứng 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án khu nhà ở Exim Garden tại phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh được Công ty tạm giữ lại để thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết nhằm đảm bảo nghĩa vụ nộp đủ thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ thỏa thuận bồi thường này.

17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>65.444.000.000</i>	<i>61.144.000.000</i>
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim - góp vốn hợp tác đầu tư ⁽ⁱ⁾	43.300.000.000	54.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim - góp vốn hợp tác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾	22.144.000.000	7.144.000.000
<i>Phải trả các tổ chức khác về tiền ký quỹ</i>	<i>290.546.072</i>	<i>280.550.072</i>
Cộng	<u>65.734.546.072</u>	<u>61.424.550.072</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Tiền góp vốn hợp tác đầu tư vào quyền sử dụng 11.021 m² đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.12) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHT-EXL-SATRAEXIM ngày 17 tháng 11 năm 2021 và các Phụ lục thay đổi giá trị đầu tư. Việc phân chia lợi nhuận hợp tác đầu tư sẽ dựa trên tỷ lệ đầu tư của các bên khi chuyển nhượng khu đất. Trong trường hợp Công ty quyết định đầu tư dự án tại khu đất mà không chuyển nhượng thì sẽ thẩm định giá khu đất theo giá thị trường tại thời điểm quyết định đầu tư dự án để xác định được lợi nhuận để phân chia cho các bên tham gia đầu tư.
- (ii) Tiền góp vốn hợp tác đầu tư vào quyền sử dụng 11.021 m² đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.12) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2021/HĐHT-EXL-TIEEXIM ngày 10 tháng 12 năm 2021 và các Phụ lục thay đổi giá trị đầu tư. Việc phân chia lợi nhuận hợp tác đầu tư sẽ dựa trên tỷ lệ đầu tư của các bên khi chuyển nhượng khu đất. Trong trường hợp Công ty quyết định đầu tư dự án tại khu đất mà không chuyển nhượng thì sẽ thẩm định giá khu đất theo giá thị trường tại thời điểm quyết định đầu tư dự án để xác định được lợi nhuận để phân chia cho các bên tham gia đầu tư.

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay phải trả các bên liên quan	35.931.856.000	34.931.856.000
Vay Bà Huỳnh Cẩm Chương ⁽ⁱ⁾	3.600.000.000	2.600.000.000
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn ⁽ⁱⁱ⁾	32.331.856.000	32.331.856.000
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	20.300.000.000	19.500.000.000
Vay ngắn hạn phải trả các cá nhân ⁽ⁱ⁾	8.300.000.000	7.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	12.000.000.000	12.000.000.000
Cộng	56.231.856.000	54.431.856.000

- (i) Khoản vay các cá nhân không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn lưu động với lãi suất vay 1,8%/tháng, thời hạn vay từ 2-5 tháng.
- (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn không có tài sản đảm bảo, không lãi suất.

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	32.331.856.000	-	-	-	32.331.856.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	10.100.000.000	5.500.000.000	-	(3.700.000.000)	11.900.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	12.000.000.000	-	12.000.000.000	(12.000.000.000)	12.000.000.000
Cộng	54.431.856.000	5.500.000.000	12.000.000.000	(15.700.000.000)	56.231.856.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18b. Vay dài hạn

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

Công ty có khả năng trả được khoản vay 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	12.000.000.000	12.000.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	24.000.000.000	36.000.000.000
Cộng	36.000.000.000	48.000.000.000

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số đầu năm	36.000.000.000	48.000.000.000
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Số cuối năm	24.000.000.000	36.000.000.000

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	8.050.898.552	6.789.897.582
Trích lập quỹ trong năm	-	1.805.652.970
Chi quỹ	(243.432.000)	(544.652.000)
Số cuối năm	7.807.466.552	8.050.898.552

20. Vốn chủ sở hữu

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

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	442.910.400.000	14.013.068.908	3.395.741.731	52.778.277.604	513.097.488.243
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	25.795.042.428	25.795.042.428
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	1.289.752.121	1.289.752.121	(4.385.157.212)	(1.805.652.970)
Chia cổ tức	-	-	-	(22.145.520.000)	(22.145.520.000)
Số dư cuối năm trước	442.910.400.000	15.302.821.029	4.685.493.852	52.042.642.820	514.941.357.701
Số dư đầu năm nay	442.910.400.000	15.302.821.029	4.685.493.852	52.042.642.820	514.941.357.701
Trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm	26.574.390.000	-	-	(26.574.390.000)	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	(4.063.000.413)	(4.063.000.413)
Số dư cuối năm nay	469.484.790.000	15.302.821.029	4.685.493.852	21.405.252.407	510.878.357.288

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Lý Văn Nghĩa	184.618.710.000	174.168.600.000
Bà Khương Tố Huệ	78.292.440.000	73.860.800.000
Tổng công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	30.337.200.000	28.620.000.000
Các cổ đông khác	176.236.440.000	166.261.000.000
Cộng	469.484.790.000	442.910.400.000

Trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:6 (cổ đông hiện hữu sở hữu 100 cổ phần được nhận 6 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 27 tháng 6 năm 2023. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn góp của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 26.574.390.000 VND. Ngày 08 tháng 01 năm 2024 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 11 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 469.484.790.000 VND.

20c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	46.948.479	44.291.040
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	46.948.479	44.291.040
- Cổ phiếu phổ thông	46.948.479	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	46.948.479	44.291.040
- Cổ phiếu phổ thông	46.948.479	44.291.040
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	2.325.840.000	2.076.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	8.915.720.000	8.304.000.000
Trên 5 năm	-	1.730.000.000
Cộng	11.241.560.000	12.110.000.000

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên thể hiện tiền thuê quyền sử dụng đất tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh được Công ty thuê dưới hình thức thuê hoạt động 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	1.961.842.781	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	3.334.441.873	2.528.616.045
Doanh thu bán 09 căn hộ tầng trệt	77.684.094.684	-
Cộng	<u>82.980.379.338</u>	<u>2.528.616.045</u>

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

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.9, Công ty chỉ phát sinh giao dịch bán hàng cho Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch với số tiền 1.961.842.781 VND (năm trước không phát sinh).

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.904.701.726	-
Giá vốn cho thuê văn phòng	2.533.589.723	2.279.677.984
Giá vốn bán 09 căn hộ tầng trệt	85.238.585.833	-
Cộng	<u>89.676.877.282</u>	<u>2.279.677.984</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.224.032	945.109
Cổ tức, lợi nhuận được chia	24.338.238.000	45.102.687.662
Cộng	<u>24.339.462.032</u>	<u>45.103.632.771</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	7.655.626.991	7.246.772.875
Lỗ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R	3.330.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(574.076.560)	-
Chi phí tài chính khác	108.627.872	57.736.500
Cộng	<u>10.520.178.303</u>	<u>7.304.509.375</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	6.477.813.940	6.712.542.856
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	255.503.873	464.612.054
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.079.551.530	1.195.365.396
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	150.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.434.795.789	2.249.942.111
Các chi phí khác	734.405.313	1.624.016.554
Cộng	<u>11.135.070.445</u>	<u>12.249.478.971</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Lãi trên cổ phiếu

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

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	255.503.873	464.612.054
Chi phí nhân công	6.477.813.940	6.712.542.856
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.731.004.524	1.731.004.524
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.316.932.518	3.993.980.967
Chi phí khác	887.405.313	1.627.016.554
Cộng	<u>13.668.660.168</u>	<u>14.529.156.955</u>

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 cho thuê hoạt động như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	2.281.983.345	1.840.880.393
Trên 1 năm đến 5 năm	157.080.000	1.167.315.880
Cộng	<u>2.439.063.345</u>	<u>3.008.196.273</u>

Các khoản thanh toán tiền thuê ở trên liên quan đến cho thuê văn phòng tại số 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thành viên Hội đồng quản trị		
<i>Bà Khương Tô Huệ</i>		
Tạm ứng thực hiện dự án	15.404.000.000	-
Chia cổ tức	-	3.693.040.000
Trả hộ	-	776.000.000
<i>Ông Lý Văn Nghĩa</i>		
Tạm ứng thực hiện dự án	33.400.000.000	39.100.000.000
Chia cổ tức	-	8.708.430.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
<i>Bà Huỳnh Cẩm Chương</i>		
Vay	1.000.000.000	2.600.000.000
Chi phí lãi vay	742.319.502	306.180.000
<i>Bà Khương Tố Nga</i>		
Tạm ứng thực hiện dự án	8.200.000.000	24.000.000.000
Chia cổ tức	-	886.690.000

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.4a và V.18a.

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Bà Khương Tố Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị	634.212.000	64.851.000	60.000.000	759.063.000
Ông Lý Văn Nghĩa - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	795.564.000	78.297.000	60.000.000	933.861.000
Ông Đào Văn Nam - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	603.816.000	62.318.000	60.000.000	726.134.000
Bà Dương Thị Thu Loan - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	735.048.000	73.254.000	60.000.000	868.302.000
Ông Lâm Sơn Đông - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	60.000.000	60.000.000
Bà Võ Thị Kiều Loan - Trưởng Ban kiểm soát	-	-	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	36.000.000	36.000.000
Cộng	2.768.640.000	278.720.000	372.000.000	3.419.360.000
Năm trước				
Bà Khương Tố Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị	634.212.000	12.000.000	60.000.000	706.212.000
Ông Lý Văn Nghĩa - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	795.564.000	12.000.000	60.000.000	867.564.000
Ông Đào Văn Nam - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	603.816.000	15.000.000	60.000.000	678.816.000
Bà Dương Thị Thu Loan - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	735.048.000	15.000.000	60.000.000	810.048.000
Ông Lâm Sơn Đông - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	60.000.000	60.000.000
Bà Võ Thị Kiều Loan - Trưởng Ban kiểm soát	-	-	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	36.000.000	36.000.000
Cộng	2.768.640.000	54.000.000	372.000.000	3.194.640.000



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản J&R	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty là Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương
Công ty TNHH DV Đầu tư Na Ky Co	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty là Giám đốc Công ty TNHH DV Đầu tư Na Ky Co
Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch	Tổng Giám đốc Công ty là Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.9, Công ty không phát sinh giao dịch nào khác với các bên liên quan khác.

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

Cam kết bảo lãnh

Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xem thuyết minh số V.18b).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.4a, V.13, V.17a, V.17b và V.18a.

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

3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Công ty chủ yếu là kinh doanh bất động sản và chi diễn ra trong khu vực TP. Hồ Chí Minh.

4. Số liệu so sánh

Số đầu năm của một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán đã được trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Tài sản ngắn hạn	100	162.812.681.339	(105.554.742.929)	57.257.938.410	
Hàng tồn kho	140	105.554.742.929	(105.554.742.929)	-	
Hàng tồn kho	141	105.554.742.929	(105.554.742.929)	-	(i)
Tài sản dài hạn	200	559.180.187.883	105.554.742.929	664.734.930.812	
Tài sản dở dang dài hạn	240	-	105.554.742.929	105.554.742.929	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	105.554.742.929	105.554.742.929	(i)
Nợ ngắn hạn	310	77.295.105.449	32.331.856.000	109.626.961.449	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22.100.000.000	32.331.856.000	54.431.856.000	(ii)
Nợ dài hạn	330	129.756.406.072	(32.331.856.000)	97.424.550.072	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	68.331.856.000	(32.331.856.000)	36.000.000.000	(ii)

49815
CÔNG TY
THIỆM HỮU
N VÀ T
& C
T.P.HỒ C

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Trình bày lại chi phí xây dựng dở dang Dự án chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) tại phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh cho phù hợp với hiện trạng thực hiện dự án.
 - (ii) Trình bày lại khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (là công ty con) cho phù hợp với thỏa thuận vay.
- 5. 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.



Đinh Thị Nhài
Kế toán trưởng/Người lập



TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

