



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM  
Số: 50/2018/CV-KT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

### Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

Điện thoại: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

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

Điện thoại (di động): 0907368797

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2018 đã kiểm toán công ty Eximland

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

Ngày 15 tháng 08 năm 2018

Người thực hiện công bố thông tin *la*

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS



DƯƠNG THỊ THU LOAN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC  
NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

**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 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	13 - 38
8. Phụ lục	39

\*\*\*\*\*



## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

#### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305323291, đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 10 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 26 tháng 01 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

#### Trụ sở hoạt động

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

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

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

#### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Khương Tố Huệ	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2018
Ông Nguyễn Hồng Hải	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2018
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Đặng Xuân Bảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
Ông Lê Xuân Cường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2016

#### Ban kiểm soát

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

#### Ban Tổng Giám đốc

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

23291  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
E XIM  
5 CHI

M.S.D.N. 03004491  
CÔNG TRÁCH NHIỆM KIỂM TOÁN VÀ A & O TÂN BÌNH - T.P.H

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Đại diện theo pháp luật

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

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Tập đoàn.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

### Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2018

Số: 1.1112/18/TC-AC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT 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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 8 năm 2018, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Chúng tôi đã tiến hành cuộc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2400 - Dịch vụ soát xét Báo cáo tài chính quá khứ. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi đưa ra kết luận rằng liệu có bất kỳ sự kiện nào khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, xét trên phương diện tổng thể không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, theo khuôn khổ về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng hay không. Chuẩn mực này cũng yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp có liên quan.

Dịch vụ soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Chuẩn mực này là dịch vụ đảm bảo có giới hạn. Kiểm toán viên thực hiện các thủ tục, chủ yếu gồm phỏng vấn Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự khác trong đơn vị, nếu thích hợp, thủ tục phân tích và đánh giá bằng chứng thu thập được.

Các thủ tục được thực hiện trong dịch vụ soát xét ít hơn đáng kể so với cuộc kiểm toán được tiến hành theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Theo đó, chúng tôi sẽ không đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Trên cơ sở công việc soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có bất kỳ sự kiện nào khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được công ty kiểm toán khác soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 30 tháng 6 năm 2017.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.



**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Bùi Văn Khả**

**Phó Tổng Giám đốc**

*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0085-2018-008-1*

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2018

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>307.810.878.762</b>	<b>321.019.628.179</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>9.907.113.362</b>	<b>7.069.861.144</b>
1. Tiền	111	V.1	9.907.113.362	7.069.861.144
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>3.290.928.029</b>	<b>6.380.859.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	3.290.928.029	6.380.859.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>154.067.206.612</b>	<b>167.716.238.868</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	77.174.682.476	97.451.885.932
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	29.125.475.142	31.306.289.705
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.5	15.943.862.000	9.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	60.682.856.164	57.361.491.095
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(28.859.669.170)	(27.403.427.864)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>134.061.985.626</b>	<b>133.152.353.400</b>
1. Hàng tồn kho	141		143.068.343.112	142.158.710.886
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(9.006.357.486)	(9.006.357.486)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.483.645.133</b>	<b>6.700.315.767</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		133.043.426	307.705.165
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.350.585.172	6.392.594.067
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		16.535	16.535
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

3053  
CÔNG  
CỔ P  
T ĐỘ  
E X  
TP.

04  
ÔN  
NH  
OÀI  
1.1



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>364.103.520.472</b>	<b>369.524.473.028</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>8.238.860.000</b>	<b>8.238.860.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	8.238.860.000	8.238.860.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.910.031.558</b>	<b>30.554.381.054</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	27.910.031.558	30.554.381.054
- Nguyên giá	222		46.769.903.119	46.817.103.119
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.859.871.561)	(16.262.722.065)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72.000.000)	(72.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>136.159.199.878</b>	<b>138.080.424.262</b>
- Nguyên giá	231		149.607.770.542	149.607.770.542
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.448.570.664)	(11.527.346.280)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>42.365.330.319</b>	<b>42.261.596.842</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	42.365.330.319	42.261.596.842
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>75.000.000.000</b>	<b>73.935.232.106</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	75.000.000.000	75.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	-	(1.064.767.894)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>74.430.098.717</b>	<b>76.453.978.764</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		193.977.459	242.954.032
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.12	74.236.121.258	76.211.024.732
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>671.914.399.234</b>	<b>690.544.101.207</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>174.236.316.254</b>	<b>197.075.246.006</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>57.354.669.254</b>	<b>70.326.314.006</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	10.569.437.672	7.610.866.025
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.097.195.121	1.592.616.806
4. Phải trả người lao động	314		537.323.000	2.140.193.187
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8.325.441.936	9.004.285.663
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.16a	15.207.259.834	32.399.889.034
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	16.254.468.000	14.587.800.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.363.543.691	2.990.663.291
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>116.881.647.000</b>	<b>126.748.932.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	9.756.594.000	10.059.977.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	107.125.053.000	116.688.955.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>497.678.082.980</b>	<b>493.468.855.201</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>497.678.082.980</b>	<b>493.468.855.201</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	417.840.000.000	417.840.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		417.840.000.000	417.840.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	11.252.395.500	11.252.395.500
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	3.395.041.500	3.410.041.500
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	33.421.175.642	30.907.156.552
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		31.014.413.144	30.907.156.552
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.406.762.498	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.18	31.769.470.338	30.059.261.649
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>671.914.399.234</b>	<b>690.544.101.207</b>



Nguyễn Thị Thúy Kiều  
Người lập



Nguyễn Thị Cảnh  
Kế toán trưởng



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

Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	68.348.154.700	36.001.486.828
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		68.348.154.700	36.001.486.828
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	51.009.234.350	27.936.599.240
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.338.920.350	8.064.887.588
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.307.605.047	1.504.394.242
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.037.034.131	7.512.387.589
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.101.802.025	7.512.387.589
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(59.534.148)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.740.569.172	4.148.399.779
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10.140.796.334	10.462.135.982
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.728.125.760	(12.613.175.668)
12. Thu nhập khác	31		373.620.491	5.337.965.882
13. Chi phí khác	32		970.005.695	206.079.506
14. Lợi nhuận khác	40		(596.385.204)	5.131.886.376
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.131.740.556	(7.481.289.292)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	1.719.456.777	844.325.304
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>4.412.283.779</u>	<u>(8.325.614.596)</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>2.406.762.498</u>	<u>(8.918.172.495)</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>2.005.521.281</u>	<u>592.557.899</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	<u>58</u>	<u>(213)</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	<u>58</u>	<u>(213)</u>



Nguyễn Thị Thúy Kiều  
Người lập



Nguyễn Thị Cảnh  
Kế toán trưởng



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

Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		76.641.773.294	39.188.072.537
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(36.275.170.349)	(28.150.642.555)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.477.341.804)	(15.007.373.774)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(7.167.407.735)	(7.734.825.688)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.14	(835.555.563)	(1.181.505.244)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		94.269.810.030	118.729.447.258
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(110.012.471.627)	(65.798.642.579)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>6.143.636.246</b>	<b>40.044.529.955</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.967.526.046)	(10.422.189.953)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3	2.500.000.000	2.061.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(23.225.548.000)	(11.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.304.429.500	2.100.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(288.056.000)	(239.472.288)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	V.3, 6a	17.680.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.846.952.445	879.100.983
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>9.850.251.899</b>	<b>(16.921.561.258)</b>

0532  
CÔNG  
CỔ PH  
ĐỘNC  
XI  
P. HỒ

04  
01  
NH  
0Á  
1.1

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	400.000.000
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		-	600.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17a, b	(7.897.234.000)	(18.863.900.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16a	(5.259.401.927)	(215.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(13.156.635.927)</b>	<b>(18.079.400.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>2.837.252.218</b>	<b>5.043.568.697</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>7.069.861.144</b>	<b>9.806.939.343</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>9.907.113.362</b>	<b>14.850.508.040</b>

98  
TY  
N  
SẢN  
PH

Nguyễn Thị Thủy Kiều  
Người lập

Nguyễn Thị Cảnh  
Kế toán trưởng



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

Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

98  
GT  
NH  
VÀ  
PH

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 04 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	98,62%	93,86%	98,62%	93,86%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tite - E Xim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,78%	99,93%	99,78%	99,93%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,86%	65,86	65,86%	65,86
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs	449 Trần Hưng Đạo, phường Cầu Kho, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Môi giới bất động sản	51%	51%	51%	51%

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 49 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 142 nhân viên).

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

---

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

### **1. Năm tài chính**

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

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

### **2. Cơ sở hợp nhất**

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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.

030  
CC  
CỔ  
T B  
E  
TF

030  
: OI  
H NI  
TOI  
A  
VH.

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

#### *Các khoản cho vay*

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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

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

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

### 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

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

#### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### 7. Chi phí trả trước

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

##### *Chi phí bảo hiểm*

Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

##### *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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 kỳ.

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

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

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

#### 10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

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

### 13. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Vốn khác của chủ sở hữu*

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

### 14. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức được chia*

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### 15. Chi phí đi vay

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

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

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

### 16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

### 18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### 19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

### 20. Công cụ tài chính

#### *Tài sản tài chính*

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

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.

33232  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG  
SẢN  
E XIM  
TP. HỒ

044  
ÔN  
NHÌ  
OÁN  
1.0.T

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

#### *Công cụ vốn chủ sở hữu*

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

#### *Bù trừ các công cụ tài chính*

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

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	543.081.651	645.949.780
Tiền gửi ngân hàng	9.364.031.711	6.423.911.364
<b>Cộng</b>	<b><u>9.907.113.362</u></b>	<b><u>7.069.861.144</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

#### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông.

#### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

#### *Giá trị hợp lý*

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

#### *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>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	1.064.767.894	1.885.508.427
Hoàn nhập dự phòng	(1.064.767.894)	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.885.508.427</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>63.776.750.000</b>	<b>81.956.750.000</b>
Ông Nguyễn Hồng Hải <sup>(i)</sup>	-	2.500.000.000
Bà Khương Tố Mỹ <sup>(ii)</sup>	63.776.750.000	79.456.750.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>13.397.932.476</b>	<b>15.495.135.932</b>
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập <sup>(iii)</sup>	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Miền Nam <sup>(iv)</sup>	2.613.026.300	3.263.026.300
Các khách hàng khác	3.284.906.176	4.732.109.632
<b>Cộng</b>	<b>77.174.682.476</b>	<b>97.451.885.932</b>

(i) Đây là khoản phải thu Ông Nguyễn Hồng Hải từ thanh lý tài sản cố định.

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

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

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

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 <sup>(i)</sup>	23.123.909.200	23.123.909.200
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia <sup>(ii)</sup>	2.061.000.000	2.061.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Truyền thông và Tư vấn Tiêu dùng	1.000.000.000	1.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	2.940.565.942	5.121.380.505
<b>Cộng</b>	<b>29.125.475.142</b>	<b>31.306.289.705</b>

(i) Tập đoàn đã ký hợp đồng mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584, đồng thời hai bên cũng đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để bán các căn hộ nêu trên trong thời hạn 12 tháng đến ngày 30 tháng 6 năm 2015. Tuy nhiên đến ngày lập báo cáo tài chính 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.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

- <sup>(ii)</sup> Đây là khoản trả trước theo hợp đồng mua bán du thuyền ngày 21 tháng 12 năm 2015 giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia. Tuy nhiên hợp đồng này không được thực hiện và Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia chưa hoàn trả khoản trả trước này cho Tập đoàn. Tập đoàn đã lập dự phòng 70% giá trị khoản trả trước này.

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Cho bên liên quan vay</i>	-	3.000.000.000
Cho Ông Nguyễn Hồng Hải vay	-	3.000.000.000
<i>Cho các cá nhân khác vay</i>	15.943.862.000	6.000.000.000
Cho Ông Tô Khiêm Nguyên vay <sup>(i)</sup>	15.943.862.000	-
Cho Ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn vay	-	6.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.943.862.000</b>	<b>9.000.000.000</b>

- <sup>(i)</sup> Khoản cho Ông Tô Khiêm Nguyên vay tin chấp với lãi suất 11,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

**6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	11.464.953.487	-	4.071.468.100	-
Bà Khương Tố Mỹ - lãi trả chậm do chuyển nhượng cổ phần	8.518.953.487	-	4.071.468.100	-
Bà Khương Tố Mỹ - ủy thác mua đất dự án Rạch Lá, Cần Giờ	2.946.000.000	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	49.217.902.677	2.509.989.424	53.290.022.995	1.921.251.293
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án <sup>(i)</sup>	13.046.968.987	-	17.292.772.853	-
Công ty TNHH MTV Xô Số Kiến Thiết TP. Hồ Chí Minh <sup>(ii)</sup>	10.589.647.718	-	10.589.647.718	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đồng Nai - phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	1.220.986.000	-	1.824.000.000	-
Phải thu ký quỹ thực hiện dự án <sup>(iii)</sup>	3.755.000.000	-	3.930.000.000	-
Phải thu cổ tức từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	-	-	4.973.898.850	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần công ty con	-	-	2.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Hùng - chi phí sử dụng vốn <sup>(iv)</sup>	7.433.811.557	-	4.552.556.064	-
Ông Nguyễn Văn Hùng - phải thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.602.514.704	-	-	-
Phải thu lãi cho vay	769.069.899	-	-	-
Bà Trần Thị Cẩm Tú - tiền cho mượn	2.345.507.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Satra Đất thành Tân Phú - Tiền cho mượn	1.455.998.258	1.117.940.862	1.455.998.258	1.117.940.862
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.998.398.554	1.392.048.562	4.671.149.252	803.310.431
<b>Cộng</b>	<b>60.682.856.164</b>	<b>2.509.989.424</b>	<b>57.361.491.095</b>	<b>1.921.251.293</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

- (i) Đây là khoản tạm ứng để thực hiện các dự án tại Quận 9, dự án tại Hóc Môn và Cần Giờ.
- (ii) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (Công ty con) cho Công ty TNHH MTV Xổ Số Kiến Thiết TP. Hồ Chí Minh vay tín chấp, không lãi suất và không có thời hạn vay xác định.
- (iii) Đây là khoản Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs (Công ty con) ký quỹ để thực hiện các dự án.
- (iv) Đây là chi phí sử dụng vốn mà Ông Nguyễn Văn Hùng phải trả cho Tập đoàn theo Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ký ngày 14 tháng 3 năm 2017. Theo đó chi phí sử dụng vốn được tính trên số tiền mà Tập đoàn đã trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Thời Đại với mức lãi suất 12%/năm.

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư <sup>(i)</sup>	6.593.580.000	-	6.593.580.000	-
Ký quỹ dài hạn để thuê quyền sử dụng đất	900.000.000	-	900.000.000	-
Đặt cọc thuê văn phòng dài hạn	740.280.000	-	740.280.000	-
Ký quỹ dài hạn khác	5.000.000	-	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>8.238.860.000</b>	<b>-</b>	<b>8.238.860.000</b>	<b>-</b>

- (i) Đây là khoản ký quỹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Ties - E Xim (công ty con) để thực hiện dự án đầu tư tại khu đất số 376 đường Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

#### 7. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584	Trên 3 năm	23.123.909.200	-	Trên 3 năm	23.123.909.200	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Miền Nam	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	3.613.026.300	1.806.513.150	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	4.263.026.300	2.970.005.894
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	2.061.000.000	618.300.000	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	2.061.000.000	1.030.500.000
Công ty Cổ phần Satria Đất Thành Tân Phú	Trên 3 năm	1.455.998.258	-	Trên 3 năm	1.455.998.258	-
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	Trên 3 năm	2.000.000.000	1.500.000.000	Trên 3 năm	2.000.000.000	1.500.000.000
Các tổ chức khác	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	1.061.097.123	530.548.561	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	277.000.000	277.000.000
<b>Cộng</b>		<b>33.315.030.881</b>	<b>4.455.361.711</b>		<b>33.180.933.758</b>	<b>5.777.505.894</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	27.403.427.864	29.049.519.974
Trích lập dự phòng bổ sung	1.456.241.306	978.907.890
Hoàn nhập dự phòng	-	(2.625.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>28.859.669.170</b>	<b>27.403.427.864</b>

#### 8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Quận 9 - đất nhà ở xã hội, trong đó: <sup>(i)</sup>	102.189.825.311	-	101.035.278.654	-
Chi phí phát sinh chung phân bổ	89.563.352.645	-	89.563.352.645	-
Chi phí phát sinh riêng	12.626.472.666	-	11.471.926.009	-
Dự án Bà Điểm Hóc Môn <sup>(ii)</sup>	40.443.735.255	(9.006.357.486)	40.524.367.686	(9.006.357.486)
Dự án Khu du lịch sinh thái Cần Giò <sup>(iii)</sup>	414.782.546	-	414.064.546	-
Các dự án khác	20.000.000	-	185.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>143.068.343.112</b>	<b>(9.006.357.486)</b>	<b>142.158.710.886</b>	<b>(9.006.357.486)</b>

<sup>(i)</sup> 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).

<sup>(ii)</sup> 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.

<sup>(iii)</sup> Đây là chi phí xây dựng dở dang của dự án Khu du lịch sinh thái Cần Giò. Các chi phí phát sinh chủ yếu là chi phí ban đầu của dự án bao gồm các chi phí liên quan đến thiết kế quy hoạch dự án.

Tập đoàn đã lập dự phòng giảm giá cho dự án Bà Điểm Hóc Môn dựa trên chênh lệch giữa giá trị đã chỉ ra cho quyền sử dụng đất với kết quả thẩm định giá bất động sản do đơn vị thẩm định giá độc lập phát hành ngày 28 tháng 12 năm 2017.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	13.427.741.459	23.173.938.089	10.215.423.571	46.817.103.119
Kết chuyển công cụ, dụng cụ	-	(47.200.000)	-	(47.200.000)
Phân loại lại	(47.200.000)	47.200.000	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>13.380.541.459</b>	<b>23.173.938.089</b>	<b>10.215.423.571</b>	<b>46.769.903.119</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	-
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	5.017.703.039	10.193.525.795	1.051.493.231	16.262.722.065
Khấu hao trong kỳ	418.141.920	1.656.997.956	548.585.395	2.623.725.271
Kết chuyển công cụ, dụng cụ	-	(26.575.775)	-	(26.575.775)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.435.844.959</b>	<b>11.823.947.976</b>	<b>1.600.078.626</b>	<b>18.859.871.561</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	8.410.038.420	12.980.412.294	9.163.930.340	30.554.381.054
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7.944.696.500</b>	<b>11.349.990.113</b>	<b>8.615.344.945</b>	<b>27.910.031.558</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Dang chờ thanh lý	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 8.390.470.904 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Tân Định và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (xem thuyết minh số V.17b).

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

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	54.254.687.183	95.353.083.359	149.607.770.542
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>54.254.687.183</b>	<b>95.353.083.359</b>	<b>149.607.770.542</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	11.527.346.280	11.527.346.280
Khấu hao trong kỳ	-	1.921.224.384	1.921.224.384
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>13.448.570.664</b>	<b>13.448.570.664</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	54.254.687.183	83.825.737.079	138.080.424.262
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>54.254.687.183</b>	<b>81.904.512.695</b>	<b>136.159.199.878</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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 (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.17b).

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

Các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc thực hiện dự án căn hộ - văn phòng thương mại Toplife Tower trong giai đoạn đầu thực hiện.

### 12. Tài sản dài hạn khác

Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 280.300 m<sup>2</sup> tại ấp Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giuộc, TP. Hồ Chí Minh của Tập đoàn ủy thác cho Ông Đào Văn Nam – Phó Tổng Giám đốc Công ty và Bà Khương Tố Mỹ - bên liên quan đứng tên chủ sở hữu nhằm thực hiện dự án.

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Thiết kế và Quản lý dự án Hoa Điền	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tavi	452.165.851	631.614.336
Công ty Cổ phần Bất động sản Khang Thịnh Phát	4.963.363.231	536.362.092
Công ty Cổ phần Bất động sản Citihome	594.582.488	1.310.454.086
Công ty TNHH Địa ốc Cityhome	1.664.259.320	296.390.909
Các nhà cung cấp khác	2.745.066.782	4.686.044.602
<b>Cộng</b>	<b>10.569.437.672</b>	<b>7.610.866.025</b>

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

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	515.987.200	2.877.653.691	(2.422.185.832)	971.455.059
Thuế thu nhập doanh nghiệp	484.769.900	1.719.456.777	(835.555.563)	1.368.671.114
Thuế thu nhập cá nhân	591.859.706	1.526.060.858	(1.360.851.616)	757.068.948
Thuế môn bài	-	14.000.000	(14.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.592.616.806</b>	<b>6.137.171.326</b>	<b>(4.632.593.011)</b>	<b>3.097.195.121</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

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

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	686.725.418	563.095.656
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs	1.032.731.359	281.229.648
<b>Cộng</b>	<b>1.719.456.777</b>	<b>844.325.304</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

**Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí dự án nhà ở xã hội	7.068.326.738	6.616.054.011
Chi phí trích trước dự án Lê Văn Lương	63.636.366	181.818.184
Chi phí dự án Toplife	56.751.751	56.751.751
Chi phí dự án cao ốc Sa Tra Đất Thành - Phú Nhuận	528.681.516	968.732.021
Lãi vay phải trả	488.414.379	554.020.089
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	119.631.186	626.909.607
<b>Cộng</b>	<b><u>8.325.441.936</u></b>	<b><u>9.004.285.663</u></b>

**16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****16a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội và kinh phí công đoàn	38.453.436	46.060.986
Tiền bồi thường tạm giữ <sup>(i)</sup>	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	6.724.309.040	11.866.600.000
Tiền ký quỹ thực hiện dự án	500.000.000	7.220.620.866
Bà Trần Thị Cẩm Tú - tiền mượn	-	1.123.500.000
Ông Nguyễn Văn Hùng - tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	2.733.550.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.098.271.358	2.563.331.182
<b>Cộng</b>	<b><u>15.207.259.834</u></b>	<b><u>32.399.889.034</u></b>

<sup>(i)</sup> 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.

**16b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Dịch vụ EB - nhận ký quỹ cho thuê	9.390.000.000	9.390.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	366.594.000	669.977.000
<b>Cộng</b>	<b><u>9.756.594.000</u></b>	<b><u>10.059.977.000</u></b>

**16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn****17a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan</i>	<b>460.000.000</b>	<b>460.000.000</b>
Vay Bà Dương Thị Thu Loan <sup>(i)</sup>	460.000.000	460.000.000
<i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức khác</i>	<b>15.794.468.000</b>	<b>14.127.800.000</b>
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	15.794.468.000	14.127.800.000
<b>Cộng</b>	<b><u>16.254.468.000</u></b>	<b><u>14.587.800.000</u></b>

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

- (i) Vay không có tài sản đảm bảo Bà Dương Thị Thu Loan với lãi suất 9%/năm, thời hạn vay 02 năm.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay ngắn hạn cá nhân	460.000.000	-	-	460.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	14.127.800.000	7.730.568.000	(6.063.900.000)	15.794.468.000
<b>Cộng</b>	<b><u>14.587.800.000</u></b>	<b><u>7.730.568.000</u></b>	<b><u>(6.063.900.000)</u></b>	<b><u>16.254.468.000</u></b>

**17b. Vay dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 <sup>(i)</sup>	105.000.000.000	112.000.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Tân Định <sup>(ii)</sup>	1.805.553.000	4.305.555.000
Vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình <sup>(iii)</sup>	319.500.000	383.400.000
<b>Cộng</b>	<b><u>107.125.053.000</u></b>	<b><u>116.688.955.000</u></b>

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	15.794.468.000	14.127.800.000
Trên 1 năm đến 5 năm	58.125.053.000	65.125.053.000
Trên 5 năm	49.000.000.000	51.563.902.000
<b>Cộng</b>	<b><u>122.919.521.000</u></b>	<b><u>130.816.755.000</u></b>

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

Số đầu năm	116.688.955.000
Số tiền vay đã trả	(1.833.334.000)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(7.730.568.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>107.125.053.000</u></b>

**17c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

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

**18. Vốn chủ sở hữu****18a. 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.

**18b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

**18c. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.784.000	45.344.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.784.000	41.784.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.784.000	41.784.000
- 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	41.784.000	41.784.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.784.000	41.784.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

1532  
ÔNG  
CỔ PH  
ĐỘNG  
: XI  
TP.H1815.1  
: TY  
: NHỮNG  
: Á TỰ V  
: C  
: 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

##### Tài sản thuê ngoài

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	5.314.408.074	4.997.805.607
Trên 1 năm đến 5 năm	23.073.377.128	21.640.551.109
Trên 5 năm	26.308.359.943	28.234.858.626
<b>Cộng</b>	<b>54.696.145.145</b>	<b>54.873.215.342</b>

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

- Tổng tiền thuê quyền sử dụng đất tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê 155.000.000 VND/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 17 năm 02 tháng tính từ ngày 01 tháng 10 năm 2011.
- Tổng số tiền thuê mặt bằng 776 m<sup>2</sup> với giá thuê là 15 USD/m<sup>2</sup>/tháng trong 03 năm đầu tiên và sau đó giá thuê sẽ tăng 5% mỗi năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 12 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ.

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

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

### 2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp.

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	209.794.268	339.490.712
Lãi tiền cho vay	769.069.899	1.164.903.530
Lãi chậm thanh toán	7.328.740.880	-
<b>Cộng</b>	<b>8.307.605.047</b>	<b>1.504.394.242</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.101.802.025	7.512.387.589
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(1.064.767.894)	-
<b>Cộng</b>	<b>6.037.034.131</b>	<b>7.512.387.589</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.720.655.526	3.877.065.546
Các chi phí khác	19.913.646	271.334.233
<b>Cộng</b>	<b>2.740.569.172</b>	<b>4.148.399.779</b>

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.557.315.272	5.398.768.247
Chi phí khấu hao tài sản cố định	738.475.941	595.393.570
Dự phòng phải thu khó đòi	1.456.241.306	978.907.890
Các chi phí khác	4.388.763.815	3.489.066.275
<b>Cộng</b>	<b>10.140.796.334</b>	<b>10.462.135.982</b>

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.406.762.498	(8.918.172.495)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.406.762.498	(8.918.172.495)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	41.784.000	41.784.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>58</b>	<b>(213)</b>

#### Thông tin khác

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

#### 8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	256.436.998	3.716.546
Chi phí nhân công	10.829.329.302	9.275.833.793
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.544.949.655	2.890.501.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.192.356.196	22.963.134.149
Chi phí khác	2.067.527.705	7.413.948.787
<b>Cộng</b>	<b>63.890.599.856</b>	<b>42.547.135.001</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	23.274.094.545	24.511.958.400
Trên 1 năm đến 5 năm	89.661.921.455	100.200.193.838
Trên 5 năm	86.234.280.000	111.879.770.103
<b>Cộng</b>	<b>199.170.296.000</b>	<b>236.591.922.341</b>

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và 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:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thành viên Hội đồng quản trị</b>		
Ông Nguyễn Hồng Hải		
Cho vay	-	3.000.000.000
<b>Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt</b>		
Bà Khương Tô Mỹ		
Lãi trả chậm do chuyển nhượng cổ phần	4.447.485.387	-
Ủy thác mua đất dự án Rạch Lá, Cần Giờ	3.092.000.000	-

*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.3, V.5a, V.6a và V.17a.

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong kỳ là 702.022.000 VND (cùng kỳ năm trước là 983.049.000 VND).

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### 3. Thông tin về bộ phận

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

### 4. Số liệu so sánh

Trong kỳ, Tập đoàn điều chỉnh trình bày số dư đầu năm của khoản đầu tư vào Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc, ảnh hưởng của việc điều chỉnh đến số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	74.642.477.755	(74.642.477.755)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	-	75.000.000.000	75.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	-	(1.064.767.894)	(1.064.767.894)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	31.614.402.201	(707.245.649)	30.907.156.552

### 5. 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.

#### 5a. 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 chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Tập đoàn có rủi ro tín dụng tập trung liên quan đến bên liên quan là Bà Khương Tố Mỹ với số dư nợ tại ngày kết thúc kỳ kế toán chiếm 83% tổng số dư nợ phải thu (số đầu năm chiếm 82%). Cá nhân này có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

##### *Tiền gửi ngân hàng*

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

##### *Các khoản cho vay*

Tập đoàn cho các cá nhân và bên liên quan vay tiền. Các cá nhân này đều 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.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn và bị giảm giá	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.907.113.362	-	-	9.907.113.362
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.290.928.029	-	-	3.290.928.029
Phải thu khách hàng	74.284.656.176	-	2.890.026.300	77.174.682.476
Các khoản cho vay	15.943.862.000	-	-	15.943.862.000
Các khoản phải thu khác	52.134.651.796	-	3.740.095.381	55.874.747.177
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	75.000.000.000	-	-	75.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>230.561.211.363</b>	<b>-</b>	<b>6.630.121.681</b>	<b>237.191.333.044</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.069.861.144	-	-	7.069.861.144
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.380.859.000	-	-	6.380.859.000
Phải thu khách hàng	93.911.859.632	-	3.540.026.300	97.451.885.932
Các khoản cho vay	9.000.000.000	-	-	9.000.000.000
Các khoản phải thu khác	45.351.579.984	-	2.955.998.258	48.307.578.242
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	75.000.000.000	-	75.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>161.714.159.760</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>6.496.024.558</b>	<b>243.210.184.318</b>

**5b. 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 phải sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>				
Phải trả người bán	10.569.437.672	-	-	10.569.437.672
Vay và nợ	16.254.468.000	58.125.053.000	49.000.000.000	123.379.521.000
Các khoản phải trả khác	23.494.248.334	9.756.594.000	-	33.250.842.334
<b>Cộng</b>	<b>50.318.154.006</b>	<b>67.881.647.000</b>	<b>49.000.000.000</b>	<b>167.199.801.006</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả người bán	7.610.866.025	-	-	7.610.866.025
Vay và nợ	14.587.800.000	65.125.053.000	51.563.902.000	131.276.755.000
Các khoản phải trả khác	41.358.113.711	10.059.977.000	-	51.418.090.711
<b>Cộng</b>	<b>63.556.779.736</b>	<b>75.185.030.000</b>	<b>51.563.902.000</b>	<b>190.305.711.736</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 5c. *Rủi ro thị trường*

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

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

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của lãi suất sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

#### *Rủi ro lãi suất*

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

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.290.928.029	6.380.859.000
Vay và nợ	(122.919.521.000)	(130.816.755.000)
<b>Tài sản/(Nợ phải trả) thuần</b>	<b>(119.628.592.971)</b>	<b>(124.435.896.000)</b>

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

#### 5d. *Tài sản đảm bảo*

Tập đoàn không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

#### 6. *Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính*

##### *Tài sản tài chính*

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.907.113.362	-	7.069.861.144	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.290.928.029	-	6.380.859.000	-
Phải thu khách hàng	77.174.682.476	(1.445.013.150)	97.451.885.932	(989.709.975)
Các khoản cho vay	15.943.862.000	-	9.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	55.874.747.177	(2.848.046.819)	48.307.578.242	(2.259.308.689)
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	75.000.000.000	-	75.000.000.000	(1.064.767.894)
<b>Cộng</b>	<b>237.191.333.044</b>	<b>(4.293.059.969)</b>	<b>243.210.184.318</b>	<b>(4.313.786.558)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán	10.569.437.672	7.610.866.025	10.569.437.672	7.610.866.025
Vay và nợ	123.379.521.000	131.276.755.000	123.379.521.000	131.276.755.000
Các khoản phải trả khác	33.250.842.334	51.418.090.711	33.250.842.334	51.418.090.711
<b>Cộng</b>	<b>167.199.801.006</b>	<b>190.305.711.736</b>	<b>167.199.801.006</b>	<b>190.305.711.736</b>

#### Giá trị hợp lý

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

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

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

Nguyễn Thị Thúy Kiều  
Người lập

Nguyễn Thị Cảnh  
Kế toán trưởng



Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	417.840.000.000	11.252.395.500	3.410.041.500	54.504.853.988	30.795.213.646	517.802.504.634
Tăng vốn góp trong kỳ trước	-	-	-	-	400.000.000	400.000.000
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	(8.918.172.495)	592.557.899	(8.325.614.596)
Tăng khoản đầu tư vào công ty con trong kỳ trước	-	-	-	562.894.297	(802.606.298)	(239.712.001)
Chia cổ tức trong kỳ trước	-	-	-	-	(203.000.000)	(203.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>417.840.000.000</b>	<b>11.252.395.500</b>	<b>3.410.041.500</b>	<b>46.149.575.790</b>	<b>30.782.165.247</b>	<b>509.434.178.037</b>
Số dư đầu năm nay	417.840.000.000	11.252.395.500	3.410.041.500	30.907.156.552	30.059.261.649	493.468.855.201
Chi quỹ trong kỳ này	-	-	(15.000.000)	-	-	(15.000.000)
Tăng khoản đầu tư vào công ty con trong kỳ này	-	-	-	94.177.886	(382.233.886)	(288.056.000)
Thoái vốn tại công ty con trong kỳ này	-	-	-	13.078.706	86.921.294	100.000.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	2.406.762.498	2.005.521.281	4.412.283.779
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>417.840.000.000</b>	<b>11.252.395.500</b>	<b>3.395.041.500</b>	<b>33.421.175.642</b>	<b>31.769.470.338</b>	<b>497.678.082.980</b>



Nguyễn Thị Thủy Kiều  
Người lập

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

  
Nguyễn Thị Cảnh  
Kế toán trưởng

Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

