



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM

Số: 16/2018/ĐV-EXL

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: (84-28) 6264 6726

Fax: (84-28) 6264 6724

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

Điện thoại (di động): 0907368797

Nội dung thông tin công bố:

#### - Báo cáo tài chính riêng năm 2017 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 09 tháng 4 năm 2018

Người thực hiện công bố thông tin

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS



DƯƠNG THỊ THU LOAN

---

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

---





Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

MỤC LỤC

|                                            | <i>Trang</i> |
|--------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                            | 1 - 2        |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc              | 3            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                  | 4 - 5        |
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 6 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 9 - 10       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng        | 11 - 47      |

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

| <i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</i> | <i>Ngày cấp</i>           |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| 4103008092 - Điều chỉnh lần 1                           | Ngày 14 tháng 2 năm 2008  |
| 4103008092 - Điều chỉnh lần 2                           | Ngày 30 tháng 5 năm 2008  |
| 4103008092 - Điều chỉnh lần 3                           | Ngày 25 tháng 6 năm 2009  |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 4                           | Ngày 2 tháng 2 năm 2010   |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 5                           | Ngày 30 tháng 3 năm 2010  |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 6                           | Ngày 14 tháng 10 năm 2011 |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 7                           | Ngày 18 tháng 5 năm 2015  |

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn đầu tư, quảng cáo, quản lý bất động sản; lập dự án đầu tư; tư vấn đầu tư - đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); quản lý dự án; phá dỡ công trình; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước, hệ thống điện.

Công ty có trụ sở chính tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho tới thời điểm lập báo cáo tài chính riêng như sau:

| <i>Họ và tên</i>      | <i>Chức vụ</i> | <i>Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm</i>      |
|-----------------------|----------------|--------------------------------------|
| Bà Khương Tố Huệ      | Chủ tịch       | Bổ nhiệm ngày 15 tháng 1 năm 2018    |
| Ông Nguyễn Hồng Hải   | Chủ tịch       | Miễn nhiệm ngày 15 tháng 1 năm 2018  |
| Ông Lý Văn Nghĩa      | Phó Chủ tịch   | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015    |
| Ông Đào Văn Nam       | Thành viên     | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 11 năm 2016   |
| Bà Dương Thị Thu Loan | Thành viên     | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2016   |
| Ông Nguyễn Văn Hùng   | Thành viên     | Miễn nhiệm ngày 30 tháng 10 năm 2017 |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho tới thời điểm lập báo cáo tài chính riêng như sau:

| <i>Họ và tên</i>       | <i>Chức vụ</i>       | <i>Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm</i>     |
|------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Bà Võ Thị Kiều Loan    | Trưởng Ban Kiểm soát | Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2016   |
| Bà Nguyễn Thị Kim Thoa | Thành viên           | Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2016   |
| Bà Lê Mai Hồng         | Thành viên           | Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2017   |
| Bà Nguyễn Nhất Hồng    | Thành viên           | Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2017 |

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán Trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho tới thời điểm lập báo cáo tài chính riêng như sau:

| <i>Họ và tên</i>       | <i>Chức vụ</i>    | <i>Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm</i>     |
|------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Ông Lý Văn Nghĩa       | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2015   |
| Ông Đào Văn Nam        | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2015   |
| Bà Dương Thị Thu Loan  | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2017    |
|                        | Kế toán Trưởng    | Miễn nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2017  |
| Bà Nguyễn Thị Cảnh     | Kế toán Trưởng    | Bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2017    |
| Ông Lưu Đức Tân        | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2017 |
| Bà Trần Thị Băng Tuyên | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2017  |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho tới thời điểm lập báo cáo tài chính riêng là Ông Lý Văn Nghĩa, chức danh Tổng Giám đốc.

Bà Dương Thị Thu Loan được Ông Lý Văn Nghĩa ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo Giấy Ủy quyền ngày 29 tháng 3 năm 2018.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



# 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 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

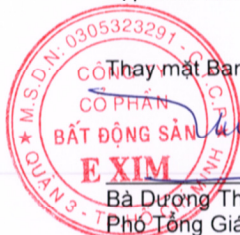
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh 11*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bà Dương Thị Thu Loan  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2018



Số tham chiếu: 60970230/ 19450298

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") được lập ngày 9 tháng 4 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc công ty***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

  
Đặng Phương Hà  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2400-2018-004-01



Vũ Tiến Dũng  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3221-2015-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2018

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

B01-DN

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm VND        | Số đầu năm VND         |
|------------|----------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>260.443.728.192</b> | <b>175.062.373.632</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>573.625.364</b>     | <b>3.833.812.949</b>   |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 573.625.364            | 3.833.812.949          |
| 120        | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>5</b>    | <b>6.380.859.000</b>   | <b>11.200.000.000</b>  |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 6.380.859.000          | 11.200.000.000         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>150.385.732.406</b> | <b>61.331.128.662</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6.1         | 89.948.914.300         | 8.152.836.928          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6.2         | 28.776.260.978         | 50.411.738.934         |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 7           | 9.080.000.000          | 6.000.000.000          |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8           | 47.573.023.724         | 24.384.019.396         |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 9           | (24.992.466.596)       | (27.617.466.596)       |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>101.849.906.260</b> | <b>97.410.168.624</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 101.849.906.260        | 97.410.168.624         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>1.253.605.162</b>   | <b>1.287.263.397</b>   |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                |             | 96.014.019             | 109.744.932            |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 27          | 1.157.591.143          | 1.177.518.465          |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>415.660.044.945</b> | <b>549.564.290.297</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>905.000.000</b>     | <b>910.000.000</b>     |
| 216        | 1. Các khoản phải thu dài hạn khác           |             | 905.000.000            | 910.000.000            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>16.476.646.276</b>  | <b>13.405.008.372</b>  |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 11          | 16.476.646.276         | 13.405.008.372         |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 22.384.676.679         | 22.548.751.224         |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (5.908.030.403)        | (9.143.742.852)        |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                   |             | -                      | -                      |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 72.000.000             | 72.000.000             |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (72.000.000)           | (72.000.000)           |
| <b>250</b> | <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>12</b>   | <b>321.932.699.983</b> | <b>424.257.571.684</b> |
| 251        | 1. Đầu tư vào các công ty con                |             | 266.120.516.000        | 267.827.364.000        |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết               |             | 75.000.000.000         | 175.000.000.000        |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 12.3        | (19.187.816.017)       | (18.569.792.316)       |
| <b>260</b> | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>76.345.698.686</b>  | <b>110.991.710.241</b> |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 |             | 134.673.954            | 345.515.531            |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                      | 13          | 76.211.024.732         | 110.646.194.710        |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>676.103.773.137</b> | <b>724.626.663.929</b> |



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

B01-DN

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | Số cuối năm VND        | Số đầu năm VND         |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>208.898.171.590</b> | <b>238.098.460.039</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>49.354.783.590</b>  | <b>87.864.667.039</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 14          | 1.727.084.121          | 20.509.201.781         |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          |             | -                      | 1.220                  |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 27          | 41.734.245             | 3.640.466.001          |
| 314        | 4. Phải trả nhân viên                                         |             | 66.000.000             | 406.320.000            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 15          | 8.001.825.853          | 8.910.000.491          |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 16.1        | 21.542.437.080         | 16.356.764.755         |
| 320        | 7. Vay và nợ ngắn hạn                                         | 17          | 14.534.539.000         | 34.490.087.500         |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  |             | 3.441.163.291          | 3.551.825.291          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         |             | <b>159.543.388.000</b> | <b>150.233.793.000</b> |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                                      | 16.2        | 26.755.977.000         | 9.371.737.000          |
| 338        | 2. Vay và nợ dài hạn                                          | 18          | 132.787.411.000        | 140.862.056.000        |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>467.205.601.547</b> | <b>486.528.203.890</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>19</b>   | <b>467.205.601.547</b> | <b>486.528.203.890</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                                |             | 417.840.000.000        | 417.840.000.000        |
| 418        | 2. Quỹ đầu tư phát triển                                      |             | 11.252.395.500         | 11.252.395.500         |
| 420        | 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              |             | 3.410.041.500          | 3.410.041.500          |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 34.703.164.547         | 54.025.766.890         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 33.133.766.890         | 7.235.981.610          |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 1.569.397.657          | 46.789.785.280         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>676.103.773.137</b> | <b>724.626.663.929</b> |

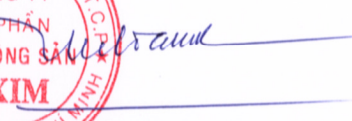
Người lập:

  
Bà Đinh Thị Nhài  
Kế toán viên

Người kiểm soát:

  
Bà Nguyễn Thị Thủy Kiều  
Phó Kế toán Trưởng

Người phê duyệt:

  
Bà Dương Thị Thu Loan  
Phó Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2018

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B02-DN

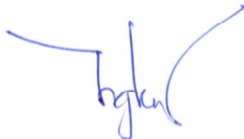
| Mã số | CHỈ TIÊU                                              | Thuyết minh | Năm nay VND      | Năm trước VND    |
|-------|-------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ             | 20          | 1.542.908.603    | 13.583.209.434   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                       | 20          | -                | (3.545.454.545)  |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ    |             | 1.542.908.603    | 10.037.754.889   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp               | 21          | (932.165.642)    | (45.582.577.783) |
| 20    | 5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 610.742.961      | (35.544.822.894) |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                      | 22          | 21.587.810.509   | 163.196.810.615  |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                  | 23          | (14.054.224.070) | (25.705.325.983) |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                             |             | (13.436.200.369) | (12.480.678.248) |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 24          | (11.336.832.496) | (33.253.080.933) |
| 30    | 10.(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       |             | (3.192.503.096)  | 68.693.580.805   |
| 31    | 11.Thu nhập khác                                      |             | 4.839.887.246    | 49.944.000       |
| 32    | 12. Chi phí khác                                      |             | (77.986.493)     | (6.481.762.839)  |
| 40    | 13. Lợi nhuận/(lỗ) khác                               | 26          | 4.761.900.753    | (6.431.818.839)  |
| 50    | 14.Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  |             | 1.569.397.657    | 62.261.761.966   |
| 51    | 15.Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 27.1        | -                | (11.950.164.686) |
| 60    | 16.Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           |             | 1.569.397.657    | 50.311.597.280   |

Người lập:

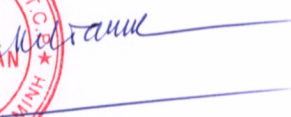
Người kiểm soát:

Người phê duyệt:









Bà Đinh Thị Nhài  
Kế toán viên

Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều  
Phó Kế toán Trưởng

Bà Dương Thị Thu Loan  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2018



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B03-DN

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                             | Thuyết minh | Năm nay VND            | Năm trước VND          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                        |                        |
| 01        | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác          |             | 1.558.808.140          | 21.620.236.066         |
| 02        | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ               |             | (9.770.496.700)        | (18.994.784.079)       |
| 03        | 3. Tiền chi trả cho người lao động                                   |             | (5.341.987.889)        | (5.408.522.965)        |
| 04        | 4. Tiền chi trả lãi vay                                              |             | (13.079.761.826)       | (11.717.957.415)       |
| 05        | 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                           |             | (3.615.099.126)        | (8.787.889.676)        |
| 06        | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             |             | 100.390.710.883        | 175.131.764.162        |
| 07        | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                            |             | (35.702.633.508)       | (159.602.495.620)      |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>  |             | <b>34.439.539.974</b>  | <b>(7.759.649.527)</b> |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                        |                        |
| 21        | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    |             | (8.623.000.000)        | (135.649.981.400)      |
| 22        | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác |             | 3.241.000.000          | -                      |
| 23        | 3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác            |             | (30.580.000.000)       | (82.158.743.401)       |
| 24        | 4. Tiền thu hồi cho vay và bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác    |             | 27.500.000.000         | 75.437.416.242         |
| 25        | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           |             | (293.152.000)          | (156.130.827.656)      |
| 26        | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       |             | 543.250.000            | 287.962.565.000        |
| 27        | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               |             | 6.937.597.941          | 11.931.991.434         |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>       |             | <b>(1.274.304.059)</b> | <b>1.392.420.219</b>   |



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B03-DN

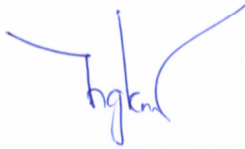
| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                           | Thuyết minh | Năm nay VND             | Năm trước VND         |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                 |             |                         |                       |
| 33        | 1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                            |             | 5.600.000.000           | 166.199.670.000       |
| 34        | 2. Tiền chi trả nợ gốc vay                                         |             | (30.299.756.000)        | (155.950.000.000)     |
| 36        | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                         |             | (11.725.667.500)        | (212.250.000)         |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính</b> |             | <b>(36.425.423.500)</b> | <b>10.037.420.000</b> |
| <b>50</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                             |             | <b>(3.260.187.585)</b>  | <b>3.670.190.692</b>  |
| <b>60</b> | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                            | <b>4</b>    | <b>3.833.812.949</b>    | <b>163.622.257</b>    |
| <b>70</b> | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                           | <b>4</b>    | <b>573.625.364</b>      | <b>3.833.812.949</b>  |

Người lập:



Bà Đinh Thị Nhài  
Kế toán viên

Người kiểm soát:



Bà Nguyễn Thị Thủy Kiều  
Phó Kế toán Trưởng

Người phê duyệt:



Bà Dương Thị Thu Loan  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2018

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

| <i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</i> | <i>Ngày cấp</i>           |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| 4103008092 - Điều chỉnh lần 1                           | Ngày 14 tháng 2 năm 2008  |
| 4103008092 - Điều chỉnh lần 2                           | Ngày 30 tháng 5 năm 2008  |
| 4103008092 - Điều chỉnh lần 3                           | Ngày 25 tháng 6 năm 2009  |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 4                           | Ngày 2 tháng 2 năm 2010   |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 5                           | Ngày 30 tháng 3 năm 2010  |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 6                           | Ngày 14 tháng 10 năm 2011 |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 7                           | Ngày 18 tháng 5 năm 2015  |

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn đầu tư, quảng cáo, quản lý bất động sản; lập dự án đầu tư; tư vấn đầu tư - đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); quản lý dự án; phá dỡ công trình; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước, hệ thống điện.

Công ty có trụ sở chính tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 22 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 35 người).

#### **Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 4 công ty con, trong đó:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

| <i>Công ty</i>                                          | <i>Địa chỉ</i>                                                                 | <i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty</i> | <i>Quyền biểu quyết của Công ty</i> | <i>Hoạt động chính</i>             |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                     | 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam   | 98,36%                           | 98,36%                              | Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim                      | 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 99,93%                           | 99,93%                              | Kinh doanh bất động sản            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn | 179EF Cách Mạng Tháng 8, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam     | 65,86%                           | 65,86%                              | Đầu tư, kinh doanh địa ốc,         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS             | 449 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam     | 51%                              | 51%                                 | Môi giới bất động sản              |



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY

#### **Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

| <i>Công ty</i>                                          | <i>Địa chỉ</i>                                                                 | <i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty</i> | <i>Quyền biểu quyết của Công ty</i> | <i>Hoạt động chính</i>             |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                     | 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam   | 98,10%                           | 98,10%                              | Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim                      | 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 99,93%                           | 99,93%                              | Kinh doanh bất động sản            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn | 179EF Cách Mạng Tháng 8, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam     | 65,86%                           | 65,86%                              | Đầu tư, kinh doanh địa ốc,         |
| <i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS</i>      | 449 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam     | 51%                              | 51%                                 | Môi giới bất động sản              |
| <i>Công ty TNHH MTV Tư vấn – Xây dựng Exim</i>          | 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 90,91%                           | 90,91%                              | Tư vấn – xây dựng công trình       |

Công ty có 1 công ty liên kết như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

| <i>Công ty</i>                               | <i>Địa chỉ</i>                                                                 | <i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty</i> | <i>Quyền biểu quyết của Công ty</i> | <i>Hoạt động chính</i>                                                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc | 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 15%                              | 15%                                 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

| Công ty                                      | Địa chỉ                                                                        | Tỷ lệ lợi ích của Công ty | Quyền biểu quyết của Công ty | Hoạt động chính                                                                       |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc | 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 35%                       | 35%                          | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh 12*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

#### 2.2 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các quốc gia và thể chế bên ngoài Việt Nam.

#### 2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

#### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

#### 2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Việt Nam đồng (VND).





## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định bằng chi phí mua cộng với các chi phí khác liên quan trực tiếp theo phương pháp thực tế đích danh.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Thông tư số 89/2013/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC như sau:

| <u>Thời gian quá hạn</u>           | <u>Mức trích dự phòng</u> |
|------------------------------------|---------------------------|
| Từ trên sáu tháng đến dưới một năm | 30%                       |
| Từ một năm đến dưới hai năm        | 50%                       |
| Từ hai năm đến dưới ba năm         | 70%                       |
| Từ ba năm trở lên                  | 100%                      |

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi/lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 16 năm     |
| Máy móc thiết bị       | 4 - 7 năm  |
| Phương tiện vận tải    | 6 - 10 năm |
| Phần mềm               | 4 năm      |

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.7 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 của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.8 Thuê tài sản

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm các điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên Bảng cân đối kế toán riêng. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.10 Các khoản đầu tư

##### 3.10.1 Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### 3.10.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### 3.10.3 Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Theo đó, mức trích lập dự phòng là chênh lệch giữa tổng vốn đầu tư thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có của tổ chức kinh tế nhân (x) với tỷ lệ vốn đầu tư của mỗi bên so với tổng vốn đầu tư thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.12 Trợ cấp nghỉ hưu

Nhân viên Công ty khi nghỉ hưu sẽ được nhận trợ cấp về hưu từ Bảo hiểm Xã hội thuộc Bộ Lao động và Thương binh Xã hội. Công ty sẽ phải đóng bảo hiểm xã hội cho mỗi nhân viên bằng 18% lương cơ bản hàng tháng của họ. Từ ngày 1 tháng 6 năm 2017, mức đóng này là 17,5% lương cơ bản. Ngoài ra, Công ty không có bất cứ nghĩa vụ nào khác.

#### 3.13 Bảo hiểm thất nghiệp

Theo quy định hiện hành về bảo hiểm thất nghiệp, từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty có nghĩa vụ đóng bảo hiểm thất nghiệp với mức bằng 1% quỹ tiền lương, tiền công đóng bảo hiểm thất nghiệp của những người tham gia bảo hiểm thất nghiệp và trích 1% tiền lương, tiền công tháng đóng bảo hiểm thất nghiệp của từng người lao động để đóng cùng lúc vào Quỹ Bảo hiểm Thất nghiệp.

#### 3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Việc trích quỹ phải được Hội Đồng Quản Trị và Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt theo điều lệ của Công ty.

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỷ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc năm tài chính trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Cổ tức*

Cổ tức bằng tiền được ghi nhận doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu thưởng nhận được không được ghi nhận vào doanh thu của Công ty mà chỉ cập nhật số lượng cổ phiếu.

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành phải nộp và thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng được trình bày trên báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả những chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.17 Công cụ tài chính

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày*

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá trừ các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, vay ngắn hạn và vay dài hạn.

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | <i>Số cuối năm</i><br><i>VND</i> | <i>Số đầu năm</i><br><i>VND</i> |
|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tiền</b>                     |                                  |                                 |
| Tiền mặt                        | 43.780.821                       | 512.000.501                     |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 529.844.543                      | 3.321.812.448                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>573.625.364</b>               | <b>3.833.812.949</b>            |

### 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đây là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 6,20%/năm.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

#### 6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|                                           | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND    |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Phải thu từ khách hàng                    |                       |                      |
| - Khương Tổ Mỹ (a)                        | 79.456.750.000        | -                    |
| - Công ty Liên Lập (b)                    | 7.500.000.000         | 7.500.000.000        |
| - Công ty Vạn Phúc Khang                  | 84.329.000            | 84.329.000           |
| - Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác    | 407.835.300           | 263.945.728          |
| Phải thu từ bên liên quan                 |                       |                      |
| - Nguyễn Hồng Hải (c)                     | 2.500.000.000         | -                    |
| - Công ty TNHH MTV Tư vấn – Xây dựng Exim | -                     | 304.562.728          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>89.948.914.300</b> | <b>8.152.836.928</b> |

(a) Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 100.000.000.000 đồng phần vốn góp tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc cho bà Khương Tổ Mỹ theo Hợp đồng nguyên tắc ngày 21 tháng 7 năm 2017. Theo đó, Công ty và bà Khương Tổ Mỹ đã thỏa thuận căn trừ công nợ với bên thứ ba trị giá 20.000.000.000 đồng và 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 trên dư nợ vay.

(b) 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.

(c) Đây là khoản phải thu ông Nguyễn Hồng Hải từ chuyển nhượng tài sản cố định là phương tiện vận tải.

#### 6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

|                                                                              | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Trả trước cho người bán                                                      |                       |                       |
| - Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584 (a) | 23.123.909.200        | 23.123.909.200        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Thời Đại                          | 2.268.504.000         | 2.268.504.000         |
| - Công ty Du Thuyền Hoàng Gia (b)                                            | 2.061.000.000         | 2.061.000.000         |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân Phúc Hưng                      | -                     | 13.000.000.000        |
| - Nguyễn Văn Hùng                                                            | -                     | 9.000.000.000         |
| - Trả trước người bán khác                                                   | 1.322.847.778         | 958.325.734           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                             | <b>28.776.260.978</b> | <b>50.411.738.934</b> |

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

#### 6.2 Trả trước người bán ngắn hạn (tiếp theo)

- (a) Công ty đã ký hợp đồng mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584 và ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp này để bán các căn hộ nói trên trong thời hạn 12 tháng đến ngày 30 tháng 6 năm 2015. Tuy nhiên đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, doanh nghiệp này vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Công ty theo thời hạn quy định. Công ty đã làm đơn khởi kiện cho Tòa án nhân dân Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 6 tháng 7 năm 2015 để đề nghị hủy Hợp đồng mua bán căn hộ "Dự án: Khu Dân cư & Căn Hộ Cao Tầng 584 Tân Kiên – Bình Chánh" với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584. Công ty đã trích lập dự phòng tương ứng với 100% giá trị khoản trả trước này theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC (*Thuyết minh 9*).
- (b) Đây là khoản đặt cọc tạm ứng theo Hợp đồng mua bán du thuyền giữa Công ty Du thuyền Hoàng Gia và Eximland ngày 21 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, Hợp đồng này không được thực hiện và Công ty Du thuyền Hoàng Gia chưa hoàn lại khoản đặt cọc tạm ứng này cho Eximland. Đánh giá khả năng thu hồi của khoản phải thu, Công ty đã trích lập dự phòng tương ứng với 50% giá trị khoản trả trước này với số tiền là 1.030.500.000 đồng (*Thuyết minh 9*).

### 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

|                                    | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND    |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Phải thu về cho vay nhân viên      |                      |                      |
| - Nguyễn Hồng Anh Tuấn (a)         | 6.000.000.000        | 6.000.000.000        |
| - Nguyễn Hồng Hải (b)              | 3.000.000.000        | -                    |
| Phải thu về cho vay bên liên quan  |                      |                      |
| - Công ty CP Đầu tư Tie – Exim (c) | 80.000.000           | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>9.080.000.000</b> | <b>6.000.000.000</b> |

- (a) Đây là khoản cho vay ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn, là nhân viên công ty, có thời hạn 6 tháng, không lãi suất. Khoản cho vay này đã được ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn thanh toán vào ngày 31 tháng 1 năm 2018.
- (b) Đây là khoản cho vay ông Nguyễn Hồng Hải, có thời hạn 3 tháng, không lãi suất. Khoản cho vay này đã được ông Nguyễn Hồng Hải thanh toán vào ngày 31 tháng 1 năm 2018.
- (c) Đây là khoản cho vay vốn lưu động với lãi suất 1%/tháng, có thời hạn 12 tháng.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|                                                                                | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tạm ứng thực hiện dự án (a)                                                    | 14.855.487.000        | 16.342.262.000        |
| Phải thu về cho vay (b)                                                        | 8.310.000.000         | -                     |
| Phải thu cổ tức từ chuyển nhượng cổ phần Công Ty CP Phát Triển Nam Sài Gòn (c) | 4.973.898.850         | -                     |
| Phải thu chi phí sử dụng vốn do chuyển nhượng dự án Nhà Thời Đại (d)           | 4.552.556.064         | -                     |
| Phải thu lãi trả chậm do chuyển nhượng cổ phần (e)                             | 4.071.468.100         | -                     |
| Phải thu về thanh lý hợp đồng bao tiêu dự án Toplife                           | 3.960.667.916         | -                     |
| Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần công ty con                                  | 2.000.000.000         | -                     |
| Đặt cọc thực hiện dự án                                                        | 2.000.000.000         | 2.000.000.000         |
| Phải thu từ Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú                            | 338.057.396           | 338.057.396           |
| Phải thu từ thanh lý công ty liên kết                                          | -                     | 5.250.000.000         |
| Phải thu khác                                                                  | 2.510.888.398         | 453.700.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                               | <b>47.573.023.724</b> | <b>24.384.019.396</b> |

Trong đó:

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Phải thu khác                      | 35.302.355.808 | 14.576.686.063 |
| Phải thu khác từ các bên liên quan | 12.270.667.916 | 9.807.333.333  |

- (a) Đây là khoản tạm ứng thực hiện các Dự án Quận 9 và mua quỹ đất tại Hóc Môn.
- (b) Đây là khoản cho vay Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sa Tra E Xim, có thời hạn 9 tháng, không lãi suất nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động.
- (c) Đây là khoản cổ tức được hưởng theo Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công Ty CP Phát Triển Nam Sài Gòn ngày 20 tháng 9 năm 2017. Công ty đã nhận được khoản cổ tức này vào ngày 3 tháng 1 năm 2018.
- (d) Đây là chi phí sử dụng vốn mà ông Nguyễn Văn Hùng phải trả cho Công ty theo Biên bản thỏa thuận ký ngày 14 tháng 3 năm 2017. Theo đó, chi phí sử dụng vốn được tính trên số tiền mà Công ty đã tạm ứng và thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Thời Đại với mức lãi suất 0,05%/ngày.
- (e) Đây là khoản tiền lãi chậm trả theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp tại công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc (Thuyết minh 6.1 (a)).

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

|                                                                            | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584 (a) | 23.123.909.200        | 23.123.909.200        |
| Công ty CP Du Thuyền Hoàng Gia (b)                                         | 1.030.500.000         | 1.030.500.000         |
| Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn                                            | 500.000.000           | 500.000.000           |
| Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú                                    | 338.057.396           | 338.057.396           |
| Ông Đặng Hùng Long (c)                                                     | -                     | 2.625.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                           | <b>24.992.466.596</b> | <b>27.617.466.596</b> |

- (a) Đây là khoản dự phòng cho khoản trả trước mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584 dựa trên đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty về khả năng thu hồi của khoản phải thu này (*Thuyết minh 6.2*).
- (b) Đây là khoản dự phòng cho khoản đặt cọc tạm ứng theo Hợp đồng mua du thuyền của Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia dựa trên đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty về khả năng thu hồi của khoản phải thu này (*Thuyết minh 6.2*).
- (c) Trong năm 2017, khoản phải thu từ ông Đặng Hùng Long về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1 đã được bán cho bà Phạm Mỹ Linh với giá 2.500.000.000 đồng. Công ty đã nhận đủ tiền từ giao dịch này.

Thay đổi dự phòng phải thu khó đòi trong năm như sau:

|                            | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm              | 27.617.466.596        | 6.600.000.000         |
| Số trích lập trong năm     | -                     | 21.017.466.596        |
| Sử dụng dự phòng trong năm | (2.625.000.000)       | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>      | <b>24.992.466.596</b> | <b>27.617.466.596</b> |



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 10. HÀNG TỒN KHO

|                                         | <i>Số cuối năm</i><br><i>VND</i> | <i>Số đầu năm</i><br><i>VND</i> |
|-----------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Dự án Quận 9 - Đất nhà ở xã hội (a)     | 101.270.841.714                  | 97.260.168.624                  |
| Dự án Khu du lịch sinh thái Cần Giờ (b) | 414.064.546                      | -                               |
| Các dự án khác                          | 165.000.000                      | 150.000.000                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>101.849.906.260</b>           | <b>97.410.168.624</b>           |

- (a) Đây là khoản chi phí xây dựng dở dang cho dự án khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (nhà ở xã hội) tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết để xây dựng dự án khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (nhà ở xã hội) tại Quận 9.
- (b) Đây là khoản chi phí xây dựng dở dang cho dự án khu du lịch sinh thái Cần Giờ. Các chi phí phát sinh trong năm chủ yếu là các chi phí ban đầu của dự án bao gồm các chi phí liên quan đến thiết kế quy hoạch dự án.

Chi tiết tình hình tăng hàng tồn kho trong năm như sau:

|                                     | <i>Ngày 31 tháng 12</i><br><i>năm 2016</i><br><i>VND</i> | <i>Tăng trong năm</i><br><i>VND</i> | <i>Ngày 31 tháng 12</i><br><i>năm 2017</i><br><i>VND</i> |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Dự án Quận 9                        | 97.260.168.624                                           | 4.010.673.090                       | 101.270.841.714                                          |
| Dự án Khu du lịch sinh thái Cần Giờ | -                                                        | 414.064.546                         | 414.064.546                                              |
| Các dự án khác                      | 150.000.000                                              | 15.000.000                          | 165.000.000                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>97.410.168.624</b>                                    | <b>4.439.737.636</b>                | <b>101.849.906.260</b>                                   |

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc</i><br>VND | <i>Máy móc<br/>thiết bị</i><br>VND | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i><br>VND | <i>Tổng cộng</i><br>VND |
|-------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                          |                                    |                                       |                         |
| Số dư đầu năm                 | 13.380.541.459                           | 541.135.220                        | 8.627.074.545                         | 22.548.751.224          |
| Mua sắm trong năm             | -                                        | -                                  | 8.463.000.000                         | 8.463.000.000           |
| Thanh lý trong năm            | -                                        | -                                  | (8.627.074.545)                       | (8.627.074.545)         |
| Số dư cuối năm                | 13.380.541.459                           | 541.135.220                        | 8.463.000.000                         | 22.384.676.679          |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                          |                                    |                                       |                         |
| Số dư đầu năm                 | 4.181.419.199                            | 386.439.012                        | 4.575.884.641                         | 9.143.742.852           |
| Khấu hao trong năm            | 836.283.840                              | 80.738.352                         | 1.086.433.835                         | 2.003.456.027           |
| Giảm trong năm                | -                                        | -                                  | (5.239.168.476)                       | (5.239.168.476)         |
| Số dư cuối năm                | 5.017.703.039                            | 467.177.364                        | 423.150.000                           | 5.908.030.403           |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                          |                                    |                                       |                         |
| Số dư đầu năm                 | 9.199.122.260                            | 154.696.208                        | 4.051.189.904                         | 13.405.008.372          |
| Số dư cuối năm                | 8.362.838.420                            | 73.957.856                         | 8.039.850.000                         | 16.476.646.276          |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 0 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.963.220.000 đồng).



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                                            | Số cuối năm            |                       | Số đầu năm             |                        |                       |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                            | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND       | Giá trị hợp lý<br>VND  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND       | Giá trị hợp lý<br>VND  |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                              | <b>266.120.516.000</b> | <b>18.123.048.123</b> | <b>247.997.467.877</b> | <b>267.827.364.000</b> | <b>16.684.283.889</b> | <b>251.143.080.111</b> |
| Đầu tư vào Công ty Cổ phần<br>Địa ốc Sa Tra E Xim          | 131.241.132.000        | -                     | 131.241.132.000        | 130.947.980.000        | -                     | 130.947.980.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Tie - E Xim                      | 72.359.384.000         | 7.788.984.290         | 64.570.399.710         | 72.359.384.000         | 3.952.213.206         | 68.407.170.794         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu<br>Công nghiệp – Đô thị Hóc Môn | 61.500.000.000         | 10.334.063.833        | 51.165.936.167         | 61.500.000.000         | 10.783.642.622        | 50.716.357.378         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ<br>Bất Động Sản EXIMRS             | 1.020.000.000          | -                     | 1.020.000.000          | 1.020.000.000          | -                     | 1.020.000.000          |
| Công ty TNHH MTV Tư Vấn -<br>Xây Dựng Exim                 | -                      | -                     | -                      | 2.000.000.000          | 1.948.428.061         | 51.571.939             |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                         | <b>75.000.000.000</b>  | <b>1.064.767.894</b>  | <b>73.935.232.106</b>  | <b>175.000.000.000</b> | <b>1.885.508.427</b>  | <b>173.114.491.573</b> |
| Công ty TNHH Quản Lý Bất<br>Động Sản Hoàng Phúc            | 75.000.000.000         | 1.064.767.894         | 73.935.232.106         | 175.000.000.000        | 1.885.508.427         | 173.114.491.573        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>341.120.516.000</b> | <b>19.187.816.017</b> | <b>321.932.699.983</b> | <b>442.827.364.000</b> | <b>18.569.792.316</b> | <b>424.257.571.684</b> |

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 12.1 Đầu tư vào các công ty con

|                                                         | Số cuối năm              |                                  | Số đầu năm               |                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
|                                                         | Tỷ lệ vốn<br>năm giữ (%) | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết<br>(%) | Tỷ lệ vốn<br>năm giữ (%) | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết<br>(%) |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                     | 98,36                    | 98,36                            | 98,10                    | 98,10                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim                      | 99,93                    | 99,93                            | 99,93                    | 99,93                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp – Đô thị Hóc Môn | 65,86                    | 65,86                            | 65,86                    | 65,86                            |
| Công ty TNHH MTV Tư Vấn - Xây Dựng Exim                 | -                        | -                                | 90,91                    | 90,91                            |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản EXIMRS             | 51,00                    | 51,00                            | 51,00                    | 51,00                            |

##### **Mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305349677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 11 năm 2007. Công ty có trụ sở chính tại 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp.

Trong năm, Công ty đã mua thêm 0,26% phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim với tổng giá mua là 293.152.000 đồng, tăng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết lên 98,36% tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 98,10%).

##### **Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311278495 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 10 năm 2011. Công ty có trụ sở chính tại 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm giữ tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này là 99,93% (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 99,93%).

##### **Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103011598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 10 năm 2008. Công ty có trụ sở chính tại 179EF, Cách Mạng Tháng 8, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm giữ tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này là 65,86% (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 65,86%).



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 12.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

##### **Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313151430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 03 năm 2015. Công ty có trụ sở chính tại 449 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty góp vốn thành lập công ty con với mục đích mở rộng mạng lưới kinh doanh bất động sản, thực hiện các dịch vụ phân phối sỉ các dự án Công ty đang thực hiện và các dự án của các công ty khác.

Hoạt động chính của Công ty là môi giới bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm giữ tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này là 51,00% (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 51,00%).

##### **Thanh lý vốn góp tại Công ty TNHH MTV Tư vấn – Xây dựng Exim**

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313307889 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 06 năm 2015. Công ty có trụ sở chính tại 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của công ty con là tư vấn - xây dựng.

Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp 2.000.000.000 đồng tại Công ty TNHH MTV Tư vấn – Xây dựng Exim cho ông Nguyễn Quốc Tuấn theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13 tháng 7 năm 2017. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không còn góp vốn tại công ty này (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 90,91%).

#### 12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

|                                        | Số cuối năm          |                           | Số đầu năm           |                           |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
|                                        | Tỷ lệ vốn<br>nắm giữ | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết | Tỷ lệ vốn<br>nắm giữ | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết |
|                                        | (%)                  | (%)                       | (%)                  | (%)                       |
| Công ty TNHH Quản lý BĐS<br>Hoàng Phúc | 15,00                | 15,00                     | 35,00                | 35,00                     |

Đây là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312153756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 5 tháng 2 năm 2013, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 3 tháng 10 năm 2016. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty góp vốn liên kết với Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc trên cơ sở tìm hiểu về năng lực, hiệu quả kinh doanh của Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc, đồng thời, thực hiện chủ trương mở rộng liên doanh, liên kết với đối tác nhằm cộng hưởng thương hiệu của Công ty.

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc trị giá 100.000.000.000 đồng (tương đương 20% vốn điều lệ) cho bà Khương Tổ Mỹ theo Hợp đồng nguyên tắc ngày 21 tháng 7 năm 2017.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm giữ tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty liên kết này là 15,00% (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 35,00%).

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 12.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

|                                                            | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn | 10.334.063.833        | 10.783.642.622        |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tie - E Xim                         | 7.788.984.290         | 3.952.213.206         |
| Công ty TNHH MTV Tư Vấn - Xây Dựng Exim                    | -                     | 1.948.428.061         |
| Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Hoàng Phúc               | 1.064.767.894         | 1.885.508.427         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>19.187.816.017</b> | <b>18.569.792.316</b> |

Thay đổi dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn trong năm như sau:

|                                      | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm                        | 18.569.792.316        | 5.345.144.581         |
| Trích lập trong năm (Thuyết minh 23) | 3.836.771.084         | 13.224.647.735        |
| Hoàn nhập trong năm                  | (3.218.747.383)       | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>                | <b>19.187.816.017</b> | <b>18.569.792.316</b> |

### 13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

|                                                                       | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Ủy thác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất<br>tại Huyện Cần Giờ (a) | 74.145.550.528        | 64.256.481.255         |
| Ủy thác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất<br>tại huyện Nhà Bè (b)  | 2.065.474.204         | 46.389.713.455         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>76.211.024.732</b> | <b>110.646.194.710</b> |

(a) Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 280.300 m<sup>2</sup> tại Xã An Thới Đông, Huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty ủy thác cho ông Nguyễn Văn Hùng – Thành viên Hội đồng Quản trị và ông Đào Văn Nam – Phó Tổng Giám đốc của Công ty đứng tên chủ sở hữu nhằm thực hiện dự án.

(b) Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 27.612,6 m<sup>2</sup> tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty ủy thác cho ông Đào Văn Nam – Phó Tổng Giám đốc của Công ty đứng tên chủ sở hữu nhằm thực hiện dự án.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                             | Số cuối năm          |                       | Số đầu năm            |                       |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                             | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
|                                                             | VND                  | VND                   | VND                   | VND                   |
| Nguyễn Văn Hùng                                             | 937.250.000          | 937.250.000           | -                     | -                     |
| Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản EXIMRS                 | 598.254.121          | 598.254.121           | -                     | -                     |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thiết kế và Quản lý dự án Hoa Điện | 150.000.000          | 150.000.000           | 350.000.000           | 350.000.000           |
| Phải trả người bán khác                                     | 41.580.000           | 41.580.000            | -                     | -                     |
| Phạm Thị Thu Hằng                                           | -                    | -                     | 20.000.000.000        | 20.000.000.000        |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng Exim                     | -                    | -                     | 159.201.781           | 159.201.781           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                            | <b>1.727.084.121</b> | <b>1.727.084.121</b>  | <b>20.509.201.781</b> | <b>20.509.201.781</b> |

Công ty đánh giá là có khả năng trả nợ toàn bộ các khoản phải trả người bán ngắn hạn nêu trên.

### 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                                        | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                        | VND                  | VND                  |
| Chi phí Dự án Quận 9 (*)               | 7.068.326.738        | 7.068.326.738        |
| Chi phí trích trước Dự án Lê Văn Lương | 181.818.184          | 235.818.184          |
| Chi phí trích trước thuê MB 179EF      | 140.909.091          | -                    |
| Chi phí trích trước Dự án Toplife      | 56.751.751           | 925.455.569          |
| Lãi vay phải trả                       | 554.020.089          | 680.400.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>8.001.825.853</b> | <b>8.910.000.491</b> |

(\*) Khoản mục này thể hiện các chi phí phải trả cho Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (nhà ở xã hội) tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết để bán sản phẩm – căn hộ chung cư.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 16. PHẢI TRẢ KHÁC

#### 16.1. Phải trả ngắn hạn khác

|                                               | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả khác                                 |                       |                       |
| - Cổ tức phải trả                             | 11.866.600.000        | 3.313.250.000         |
| - Tiền tạm giữ (a)                            | 6.846.226.000         | 6.846.226.000         |
| - Nguyễn Văn Hùng (b)                         | 2.733.550.000         | 2.733.550.000         |
| - Bảo hiểm y tế, xã hội và kinh phí công đoàn | 46.060.986            | 28.641.850            |
| - Phải trả khác                               | 50.000.094            | 80.147.034            |
| - Phải trả tiền cọc bán căn hộ dự án Toplife  | -                     | 3.354.949.871         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>21.542.437.080</b> | <b>16.356.764.755</b> |

- (a) Tiền tạm giữ tương ứng với 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án Khu nhà ở Exim Garden được Công ty tạm giữ 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.
- (b) Đây là khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ấp Rạch Lá, Xã An Thới Đông, Huyện Cần Giờ phải trả cho ông Nguyễn Văn Hùng – Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty theo thỏa thuận nguyên tắc ngày 3 tháng 6 năm 2015 cùng biên bản thanh lý thỏa thuận này ngày 26 tháng 2 năm 2016 và thỏa thuận nguyên tắc ngày 5 tháng 5 năm 2015 cùng biên bản thanh lý thỏa thuận này ngày 26 tháng 2 năm 2016.

#### 16.2. Phải trả dài hạn khác

|                                         | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND    |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sa Tra E Xim (*) | 26.100.000.000        | 8.700.000.000        |
| Phải trả dài hạn khác                   | 655.977.000           | 671.737.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>26.755.977.000</b> | <b>9.371.737.000</b> |

- (\*) Đây là khoản góp vốn của Công ty Cổ phần Địa ốc Satra E Xim để thực hiện đầu tư dự án tại Ấp Rạch Lá, Xã An Thới Đông, Huyện Cần Giờ.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

|                                                    | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh 18)       | 12.000.000.000        | 12.000.000.000        |
| Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (a)          | 2.074.539.000         | 4.059.650.000         |
| Vay bà Dương Thị Thu Loan (b)                      | 460.000.000           | -                     |
| Vay Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc   | -                     | 10.800.000.000        |
| Công ty CP Đầu Tư Khu Công Nghiệp - Đô Thị Hóc Môn | -                     | 3.300.000.000         |
| Vay ông Nguyễn Văn Hùng                            | -                     | 4.330.437.500         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>14.534.539.000</b> | <b>34.490.087.500</b> |

- (a) Đây là các khoản vay vốn hoạt động ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – Exim (công ty con), khoản vay này không chịu lãi.
- (b) Đây là khoản tiền vay tín chấp không lãi suất từ bà Dương Thị Thu Loan theo hợp đồng vay ngày 6 tháng 1 năm 2017, thời hạn 2 năm tính từ ngày giải ngân.

|                        | Số đầu năm<br>VND     | Tăng<br>trong năm<br>VND | Giảm<br>trong năm<br>VND | Số cuối năm<br>VND    |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 12.000.000.000        | 12.000.000.000           | (12.000.000.000)         | 12.000.000.000        |
| Vay đối tượng khác     | 22.490.087.500        | 460.000.000              | (20.415.548.500)         | 2.534.539.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>34.490.087.500</b> | <b>12.460.000.000</b>    | <b>(32.415.548.500)</b>  | <b>14.534.539.000</b> |

### 18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

|                          | Số đầu năm<br>VND      | Tăng<br>trong năm<br>VND | Giảm<br>trong năm<br>VND | Số cuối năm<br>VND     |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Vay ngân hàng (a)        | 108.000.000.000        | 5.000.000.000            | (12.694.445.000)         | 100.305.555.000        |
| Vay từ bên liên quan (b) | 32.862.056.000         | -                        | (380.200.000)            | 32.481.856.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>140.862.056.000</b> | <b>5.000.000.000</b>     | <b>(13.074.645.000)</b>  | <b>132.787.411.000</b> |

- (a) Đây là các khoản vay dài hạn tại:
- Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông số tiền 96.000.000.000, với lãi suất 10,8%/năm trong ba tháng đầu, sau đó thay đổi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ hạn 120 tháng, thanh toán gốc vào ngày 15 đầu mỗi quý và thanh toán lãi vào cuối mỗi tháng, đáo hạn vào năm 2026 được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba – Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim.
  - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền 4.305.555.000, với lãi suất 8,7%/năm trong mười hai tháng đầu, sau đó thay đổi định kỳ 1 năm một lần, kỳ hạn 36 tháng, thanh toán gốc và lãi vào ngày 15 mỗi tháng, tài sản đảm bảo là phương tiện vận tải.
- (b) Đây là khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (công ty con). Khoản vay này không chịu lãi, tín chấp và không có thời hạn thanh toán xác định.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 19.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

|                                        | Vốn góp<br>VND         | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu<br>VND | Lợi nhuận<br>chưa phân phối<br>VND | Tổng cộng<br>VND       |
|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>Năm trước</b>                       |                        |                                 |                                         |                                    |                        |
| <b>Số dư đầu năm</b>                   | <b>417.840.000.000</b> | <b>11.252.395.500</b>           | <b>2.403.809.500</b>                    | <b>7.235.981.610</b>               | <b>438.732.186.610</b> |
| Lợi nhuận thuần trong năm              | -                      | -                               | -                                       | 50.311.597.280                     | 50.311.597.280         |
| Trích lập các quỹ khen thưởng phúc lợi | -                      | -                               | -                                       | (2.515.580.000)                    | (2.515.580.000)        |
| Tăng/(giảm) khác                       | -                      | -                               | 1.006.232.000                           | (1.006.232.000)                    | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>                  | <b>417.840.000.000</b> | <b>11.252.395.500</b>           | <b>3.410.041.500</b>                    | <b>54.025.766.890</b>              | <b>486.528.203.890</b> |
| <b>Năm nay</b>                         |                        |                                 |                                         |                                    |                        |
| <b>Số dư đầu năm</b>                   | <b>417.840.000.000</b> | <b>11.252.395.500</b>           | <b>3.410.041.500</b>                    | <b>54.025.766.890</b>              | <b>486.528.203.890</b> |
| Lợi nhuận thuần trong năm              | -                      | -                               | -                                       | 1.569.397.657                      | 1.569.397.657          |
| Chi cổ tức                             | -                      | -                               | -                                       | (20.892.000.000)                   | (20.892.000.000)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>                  | <b>417.840.000.000</b> | <b>11.252.395.500</b>           | <b>3.410.041.500</b>                    | <b>34.703.164.547</b>              | <b>467.205.601.547</b> |



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                                       | Số cuối năm          |                        |                   | Số đầu năm           |                        |                   |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
|                                       | Số cổ phần<br>thường | Giá trị<br>VND         | Tỷ lệ<br>sở hữu % | Số cổ phần<br>thường | Giá trị<br>VND         | Tỷ lệ<br>sở hữu % |
| Ông Lý Văn Nghĩa                      | 16.431.000           | 164.310.000.000        | 39,32             | 13.381.000           | 133.810.000.000        | 32,02             |
| Ông Nguyễn Hữu Thành                  | 4.590.000            | 45.900.000.000         | 10,99             | 4.590.000            | 45.900.000.000         | 10,99             |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Rồng Việt | -                    | -                      | -                 | 3.050.000            | 30.500.000.000         | 7,30              |
| Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn          | 2.700.000            | 27.000.000.000         | 6,46              | 2.700.000            | 27.000.000.000         | 6,46              |
| Cổ đông khác                          | 18.063.000           | 180.630.000.000        | 43,23             | 18.063.000           | 180.630.000.000        | 43,23             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>41.784.000</b>    | <b>417.840.000.000</b> | <b>100,00</b>     | <b>41.784.000</b>    | <b>417.840.000.000</b> | <b>100,00</b>     |

### 19.3 Cổ phiếu

|                                                           | Số cuối năm |                 |  | Số đầu năm |                 |  |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-----------------|--|------------|-----------------|--|
|                                                           | Số lượng    | Giá trị<br>VND  |  | Số lượng   | Giá trị<br>VND  |  |
| Cổ phiếu được phép phát hành                              | 45.344.000  | 453.440.000.000 |  | 45.344.000 | 453.440.000.000 |  |
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn<br>đầy đủ | 41.784.000  | 417.840.000.000 |  | 41.784.000 | 417.840.000.000 |  |
| Cổ phiếu phổ thông                                        | 41.784.000  | 417.840.000.000 |  | 41.784.000 | 417.840.000.000 |  |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành                          | 41.784.000  | 417.840.000.000 |  | 41.784.000 | 417.840.000.000 |  |
| Cổ phiếu phổ thông                                        | 41.784.000  | 417.840.000.000 |  | 41.784.000 | 417.840.000.000 |  |

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 19.4 Cổ tức

|                                                                                | Năm nay<br>VND        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>                                   | <b>20.892.000.000</b> |
| <i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>                                          |                       |
| Cổ tức công bố cho năm 2016: VND 500 /cổ phiếu<br>(năm 2016 không chia cổ tức) | 20.892.000.000        |
| <b>Cổ tức đã trả</b>                                                           | <b>11.725.667.500</b> |
| <b>Cổ tức còn phải trả</b>                                                     | <b>9.166.332.500</b>  |

### 20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                         | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND       |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>                   |                      |                        |
| Doanh thu bán hàng                      | -                    | 11.220.765.670         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ              | 1.542.908.603        | 2.362.443.764          |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu (*)</b> | <b>-</b>             | <b>(3.545.454.545)</b> |
| <b>Doanh thu thuần</b>                  | <b>1.542.908.603</b> | <b>10.037.754.889</b>  |
| <i>Trong đó:</i>                        |                      |                        |
| - Doanh thu đối với bên khác            | 1.542.908.603        | 13.274.363.354         |
| - Doanh thu đối với bên liên quan       | -                    | 308.846.080            |

### 21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

|                          | Năm nay<br>VND     | Năm trước<br>VND      |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| Giá vốn hàng bán         | -                  | 40.159.490.433        |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 932.165.642        | 5.423.087.350         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>932.165.642</b> | <b>45.582.577.783</b> |

### 22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                                              | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                  | 10.304.797.700        | 10.471.366.000         |
| Chi phí sử dụng vốn do chuyển nhượng dự án                   | 5.148.592.927         | -                      |
| Lãi do thanh toán chậm từ việc chuyển nhượng<br>khoản đầu tư | 4.071.468.100         | -                      |
| Lãi cho vay                                                  | 1.531.530.554         | 925.658.934            |
| Lãi tiền gửi                                                 | 531.421.228           | 488.546.981            |
| Lãi từ chuyển nhượng đầu tư                                  | -                     | 151.311.238.700        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                             | <b>21.587.810.509</b> | <b>163.196.810.615</b> |



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                                                                            | <i>Năm nay</i><br><i>VND</i> | <i>Năm trước</i><br><i>VND</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí lãi vay                                                                            | 13.436.200.369               | 12.480.678.248                 |
| Chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn ( <i>Thuyết minh 12.3</i> ) | 618.023.701                  | 13.224.647.735                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                           | <b>14.054.224.070</b>        | <b>25.705.325.983</b>          |

### 24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                                                   | <i>Năm nay</i><br><i>VND</i> | <i>Năm trước</i><br><i>VND</i> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b> |                              |                                |
| Chi phí nhân công                                                 | 6.265.409.110                | 7.187.732.850                  |
| Chi phí khấu hao                                                  | 1.613.061.322                | 1.837.247.748                  |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi                                 | -                            | 21.017.466.596                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                         | 2.384.160.692                | 2.340.740.008                  |
| Chi phí khác                                                      | 1.074.201.372                | 869.893.731                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b>11.336.832.496</b>        | <b>33.253.080.933</b>          |

### 25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                              | <i>Năm nay</i><br><i>VND</i> | <i>Năm trước</i><br><i>VND</i> |
|----------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                | 3.716.546                    | 39.612.790                     |
| Chi phí nhân công                            | 6.265.409.110                | 7.187.732.850                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                    | 2.384.160.692                | 45.904.559.029                 |
| Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định | 2.003.456.027                | 2.345.547.443                  |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi            | -                            | 21.017.466.596                 |
| Chi phí khác                                 | 1.612.255.763                | 2.340.740.008                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>12.268.998.138</b>        | <b>78.835.658.716</b>          |

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 26. LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC

|                                              | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND       |
|----------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Thu nhập từ hoạt động khác</b>            | <b>4.839.887.246</b> | <b>49.944.000</b>      |
| Thu nhập từ kỳ quỹ thuê văn phòng            | -                    | 46.944.000             |
| Lãi từ thanh lý tài sản                      | 1.835.209.841        | -                      |
| Thu từ bao tiêu dự án Toplife                | 2.982.763.105        | -                      |
| Thu nhập khác                                | 21.914.300           | 3.000.000              |
| <b>Chi phí từ hoạt động khác</b>             | <b>(77.986.493)</b>  | <b>(6.481.762.839)</b> |
| Phí phạt trả nợ trước hạn                    | -                    | (3.733.500.000)        |
| Chi phí dự án Chung cư Lô G                  | -                    | (2.733.281.927)        |
| Chi phí lãi phạt chậm nộp thuế TNDN năm 2016 | (77.504.946)         | -                      |
| Chi phí khác                                 | (481.546)            | (14.980.912)           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>4.761.900.753</b> | <b>(6.431.818.839)</b> |

### 27. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                            | Số đầu năm<br>VND    | Số phải nộp<br>VND   | Số đã nộp<br>VND       | Số cuối năm<br>VND     |
|----------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.615.099.125        | -                    | (3.615.099.125)        | -                      |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 25.366.876           | 862.621.115          | (846.253.746)          | 41.734.245             |
| Thuế giá trị gia tăng      | (1.177.518.465)      | (1.018.661.845)      | 1.038.589.167          | (1.157.591.143)        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>2.462.947.536</b> | <b>(156.040.730)</b> | <b>(3.422.763.704)</b> | <b>(1.115.856.898)</b> |

Trong đó:

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 41.734.245      |
| - Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | (1.157.591.143) |

#### 27.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) là 20% trên tổng lợi nhuận chịu thuế từ năm 2017 (năm 2016: 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập được tính thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác do có sự khác biệt giữa việc ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty và các quy định thuế hiện hành và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 27. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

#### 27.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

|                                          | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND      |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> | <b>1.569.397.657</b> | <b>62.261.761.966</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất hiện hành       | 313.879.531          | 12.452.352.393        |
| <b>Các điều chỉnh tăng/(giảm)</b>        |                      |                       |
| Chi phí lãi vay không được trừ           | 830.825.651          | 690.666.420           |
| Chi phí khấu hao vượt mức quy định       | 443.070.000          | 107.411.954           |
| Chi phí không được trừ theo quy định     | 165.550.829          | 794.007.119           |
| Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia  | (2.060.959.540)      | (2.094.273.200)       |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                 | <b>-</b>             | <b>11.950.164.686</b> |

#### 27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập được tính thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác do có sự khác biệt giữa việc ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty và các quy định thuế hiện hành và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

#### 27.3 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Không có khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nào được ghi nhận trong năm do không có khoản mục chênh lệch tạm thời trọng yếu nào giữa giá trị ghi sổ và giá trị cơ sở tính thuế của tài sản và công nợ trên báo cáo tài chính riêng.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Công ty con trong năm bao gồm:

| Bên liên quan                                                                  | Mối quan hệ          | Nội dung nghiệp vụ                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Năm nay<br>VND                                                                     | Năm trước<br>VND                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn                        | Công ty con          | Thanh toán lãi vay<br>Thanh toán tiền vay                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 129.800.000                                                                        | -                                                                                                                                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim                                             | Công ty con          | Chuyển trả tiền mượn<br>Chuyển tiền ký quỹ bao tiêu dự án Top Life<br>Hoàn tiền ký quỹ dự án Lê Văn Lương<br>Eximland chuyển trả lãi từ khoản ký quỹ Lê Văn Lương<br>Cho vay                                                                                                                                                 | 3.300.000.000<br>511.000.000<br>-<br>-<br>-<br>80.000.000                          | 3.300.000.000<br>14.037.350.000<br>10.900.000.000<br>3.900.000.000<br>715.400.000<br>-                                               |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Satra Exim                                              | Công ty con          | Eximland cho vay ngắn hạn<br>Satra Exim trả tiền vay ngắn hạn<br>Satra Exim cho vay ngắn hạn<br>Trả tiền vay ngắn hạn Satra Exim<br>Nhận lãi vay NH từ Satra exim<br>Trả lãi vay ngắn hạn Satra Exim<br>Eximland chuyển phần 0,1% thuế TNCN từ việc mua lại CP Satra<br>Satra góp vốn hợp tác đầu tư<br>Nhận chuyển trả khác | 8.310.000.000<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>586.304<br>17.400.000.000<br>100.000.000 | 15.720.000.000<br>1.120.000.000<br>3.600.000.000<br>1.000.000.000<br>13.144.058.934<br>34.180.556<br>1.092.024<br>8.700.000.000<br>- |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMIRS                                   | Công ty con          | Phí dịch vụ<br>Nhận chuyển trả tiền mượn                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 654.234.091<br>3.000.000.000                                                       | -<br>2.000.000.000                                                                                                                   |
| Các nhân sự chủ chốt trong công ty (Hội đồng Quản trị và Công ty Ban Giám đốc) | Ban lãnh đạo công ty | Lương và thù lao                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1.602.661.866                                                                      | 2.875.805.000                                                                                                                        |
|                                                                                |                      | Cho vay<br>Bán tài sản cố định<br>Chi phí sử dụng vốn do chuyển nhượng dự án Nhà Thời Đại                                                                                                                                                                                                                                    | 3.460.000.000<br>2.500.000.000<br>4.552.556.064                                    | -<br>-<br>-                                                                                                                          |



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

| <u>Bên liên quan</u>                                                   | <u>Mối quan hệ</u>      | <u>Nội dung nghiệp vụ</u>                                                                                                               | <u>Số cuối năm<br/>VND</u>                     | <u>Số đầu năm<br/>VND</u>                       |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản EXIMRS                            | Công ty con             | Thu trước tiền quảng cáo dự án Toplife<br>Phí môi giới dự án Lê Văn Lương cho EXIMRS<br>Lãi dự chi<br>Phải thu 5 chỉ vàng dự án Toplife | -<br>(598.254.121)<br>18.500.000<br>20.113.500 | 500.000.000<br>(378.596.621)<br>18.500.000<br>- |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn                | Công ty con             | Vay dài hạn                                                                                                                             | (32.481.856.000)                               | (36.862.056.000)                                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim                                     | Công ty con             | Cho mượn vốn hoạt động<br>Bao tiêu dự án Toplife<br>Cho vay                                                                             | (2.074.539.000)<br>3.960.667.916<br>80.000.000 | (4.059.650.000)<br>-<br>-                       |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Satra Exim                                      | Công ty con             | Cho vay<br>Nhận góp vốn                                                                                                                 | 8.310.000.000<br>(26.100.000.000)              | -<br>(8.700.000.000)                            |
| Các nhân sự chủ chốt trong công ty (Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc) | Ban lãnh đạo<br>Công ty | Cho vay<br>Phải thu tiền bán tài sản cố định                                                                                            | 3.460.000.000<br>2.500.000.000                 | -<br>-                                          |

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 không có bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 29. CÁC CAM KẾT

#### *Cam kết thuê hoạt động*

Công ty hiện đang thuê Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  | <i>Số cuối năm</i><br><i>VND</i> | <i>Số đầu năm</i><br><i>VND</i> |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Đến 1 năm        | 1.860.000.000                    | 1.860.000.000                   |
| Từ 1 - 5 năm     | 7.440.000.000                    | 7.440.000.000                   |
| Trên 5 năm       | 10.974.000.000                   | 13.640.000.000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>20.274.000.000</b>            | <b>22.940.000.000</b>           |

#### *Cam kết cho thuê hoạt động*

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  | <i>Số cuối năm</i><br><i>VND</i> | <i>Số đầu năm</i><br><i>VND</i> |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Đến 1 năm        | 1.043.558.400                    | 1.459.879.091                   |
| Từ 1 - 5 năm     | 1.263.648.000                    | 324.807.273                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>2.307.206.400</b>             | <b>1.784.686.364</b>            |

### 30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghị quyết quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

#### *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá cả hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### *Rủi ro thị trường (tiếp theo)*

##### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay với lãi suất thả nổi của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất của Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

##### *Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi tỷ giá ngoại tệ hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty) và các khoản đầu tư vào các công ty con ở nước ngoài.

Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ.

##### *Rủi ro giá cả hàng hóa*

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

##### *Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

##### *Phải thu khách hàng*

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

##### *Tiền gửi ngân hàng*

Công ty duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán riêng tại mỗi năm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong *Thuyết minh 4*. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

|                                            | Bắt kỳ thời điểm nào<br>VND | Dưới 1 năm<br>VND     | Từ 1 đến 5 năm<br>VND  | Trên 5 năm<br>VND     | Tổng cộng<br>VND       |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>           |                             |                       |                        |                       |                        |
| Phải trả người bán                         | 1.727.084.121               | -                     | -                      | -                     | 1.727.084.121          |
| Chi phí phải trả                           | -                           | -                     | 8.001.825.853          | -                     | 8.001.825.853          |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 21.542.437.080              | -                     | -                      | -                     | 21.542.437.080         |
| Vay và nợ ngắn hạn                         | -                           | 14.534.539.000        | -                      | -                     | 14.534.539.000         |
| Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác  | -                           | -                     | 26.755.977.000         | -                     | 26.755.977.000         |
| Vay và nợ dài hạn                          | -                           | -                     | 84.787.411.000         | 48.000.000.000        | 132.787.411.000        |
|                                            | <b>23.269.521.201</b>       | <b>14.534.539.000</b> | <b>119.545.213.853</b> | <b>48.000.000.000</b> | <b>205.349.274.054</b> |
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>           |                             |                       |                        |                       |                        |
| Phải trả người bán                         | 20.509.201.781              | -                     | -                      | -                     | 20.509.201.781         |
| Chi phí phải trả                           | -                           | -                     | 8.910.000.491          | -                     | 8.910.000.491          |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 16.356.764.755              | -                     | -                      | -                     | 16.356.764.755         |
| Vay và nợ ngắn hạn                         | -                           | 34.490.087.500        | -                      | -                     | 34.490.087.500         |
| Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác  | -                           | -                     | 9.371.737.000          | -                     | 9.371.737.000          |
| Vay và nợ dài hạn                          | -                           | -                     | 80.862.056.000         | 60.000.000.000        | 140.862.056.000        |
|                                            | <b>36.865.966.536</b>       | <b>34.490.087.500</b> | <b>99.143.793.491</b>  | <b>60.000.000.000</b> | <b>230.499.847.527</b> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

#### Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng sau trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:  
Đơn vị tính: VND

|                                            | Giá trị ghi sổ         |                       |                        |                       | Giá trị hợp lý |               |
|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------|---------------|
|                                            | Số cuối năm            |                       | Số đầu năm             |                       | Số cuối năm    | Số đầu năm    |
|                                            | Nguyên giá             | Dự phòng              | Nguyên giá             | Dự phòng              |                |               |
| <b>Tài sản tài chính</b>                   |                        |                       |                        |                       |                |               |
| Tiền và các khoản tương đương tiền         | 573.625.364            | -                     | 3.833.812.949          | -                     | 573.625.364    | 3.833.812.949 |
| Phải thu khách hàng                        | 87.448.914.300         | -                     | 7.848.274.200          | -                     | (*)            | (*)           |
| Phải thu các bên liên quan                 | 18.349.281.416         | -                     | 9.807.333.333          | -                     | (*)            | (*)           |
| Phải thu về cho vay                        | 6.000.000.000          | -                     | 6.000.000.000          | -                     | (*)            | (*)           |
| Phải thu khác                              | 35.302.355.808         | 838.057.396           | 14.576.686.063         | 3.463.057.396         | (*)            | (*)           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>517.570.953.866</b> | <b>44.180.282.613</b> | <b>535.305.209.479</b> | <b>46.186.975.023</b> |                |               |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>               |                        |                       |                        |                       |                |               |
| Phải trả người bán                         | 1.727.084.121          | -                     | 20.509.201.781         | -                     | (*)            | (*)           |
| Chi phí phải trả                           | 8.001.825.853          | -                     | 8.910.000.491          | -                     | (*)            | (*)           |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 21.542.437.080         | -                     | 16.356.764.755         | -                     | (*)            | (*)           |
| Vay và nợ ngắn hạn                         | 14.534.539.000         | -                     | 34.490.087.500         | -                     | (*)            | (*)           |
| Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác  | 26.755.977.000         | -                     | 9.371.737.000          | -                     | (*)            | (*)           |
| Vay và nợ dài hạn                          | 132.787.411.000        | -                     | 140.862.056.000        | -                     | (*)            | (*)           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>205.349.274.054</b> | -                     | <b>230.499.847.527</b> | -                     |                |               |

(\*) Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này không xác định được vì Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam chưa hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

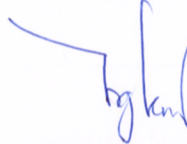
### 32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Người lập:

Người kiểm soát:

Người phê duyệt:



Bà Đinh Thị Nhài  
Kế toán viên

Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều  
Phó Kế toán Trưởng

Bà Dương Thị Thu Loan  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2018