



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

Số:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

Điện thoại: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

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

Điện thoại (di động): 0907368797

Nội dung thông tin công bố:

- **Báo cáo tài chính riêng năm 2018 công ty Eximland đã được kiểm toán**

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

Ngày 30 tháng 03 năm 2019

Người thực hiện công bố thông tin

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS



DƯƠNG THỊ THU LOAN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	13 - 41

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Khái quát về Công ty

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

Trụ sở hoạt động

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

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Khương Tố Huệ	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2018
Ông Nguyễn Hồng Hải	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2018
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Đặng Xuân Bảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
Ông Lê Xuân Cường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2018
Ông Đào Văn Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2018
Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2016

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

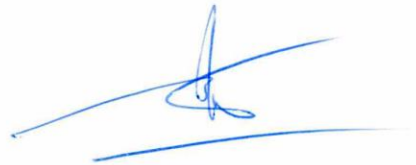
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2019



Số: 1.0837/19/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 3 năm 2019, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 09 tháng 4 năm 2018.



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Bùi Văn Khá - Phó Tổng Giám đốc

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

Nguyễn Hoàng Yến - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0088-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2019

50
:C
+
TC
A
/4.
=

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		227.978.847.584	259.191.272.688
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		47.121.168	573.625.364
1. Tiền	111	V.1	47.121.168	573.625.364
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.399.826.190	6.380.859.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	3.399.826.190	6.380.859.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		123.079.686.754	150.385.732.406
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	80.249.726.576	89.948.914.300
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	26.811.909.703	28.776.260.978
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	13.263.862.000	9.080.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	28.508.855.071	47.573.023.724
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(25.754.666.596)	(24.992.466.596)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		101.396.906.198	100.597.450.756
1. Hàng tồn kho	141	V.8	101.396.906.198	100.597.450.756
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		55.307.274	1.253.605.162
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	55.307.274	96.014.019
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	1.157.591.143
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

14
 VC
 HET
 N1
 &
 T.P

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		436.398.520.437	415.660.044.945
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		905.000.000	905.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	905.000.000	905.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.725.445.291	16.476.646.276
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	14.725.445.291	16.476.646.276
- Nguyên giá	222		22.384.676.679	22.384.676.679
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.659.231.388)	(5.908.030.403)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72.000.000)	(72.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		420.445.041.044	321.932.699.983
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	366.571.981.215	266.120.516.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	75.000.000.000	75.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(21.126.940.171)	(19.187.816.017)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		323.034.102	76.345.698.686
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	323.034.102	134.673.954
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.11	-	76.211.024.732
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		664.377.368.021	674.851.317.633

81,
TỶ
HƯƠ
TL
C
10

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		200.944.942.728	213.073.171.066
I. Nợ ngắn hạn	310		52.813.753.984	53.529.783.066
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	790.934.121	1.727.084.121
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	8.128.961.742	4.216.733.721
4. Phải trả người lao động	314	V.14	380.327.392	66.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8.870.384.760	8.001.825.853
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a, c	15.315.005.478	21.542.437.080
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a, c	15.966.668.000	14.534.539.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	3.361.472.491	3.441.163.291
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		148.131.188.744	159.543.388.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b,c	30.677.113.744	26.755.977.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b, c	117.454.075.000	132.787.411.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		463.432.425.293	461.778.146.567
I. Vốn chủ sở hữu	410		463.432.425.293	461.778.146.567
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	417.840.000.000	417.840.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		417.840.000.000	417.840.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	11.340.252.500	11.252.395.500
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19	3.518.041.500	3.410.041.500
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	30.734.131.293	29.275.709.567
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.275.709.567	29.275.709.567
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.458.421.726	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		664.377.368.021	674.851.317.633



Nguyễn Thị Cảnh
Người lập/Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2019



Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

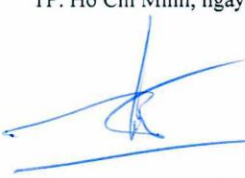
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	16.696.628.485	1.542.908.603
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		16.696.628.485	1.542.908.603
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.784.453.589	932.165.642
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.912.174.896	610.742.961
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	13.988.628.410	21.587.810.509
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	13.927.534.405	14.054.224.070
Trong đó: chi phí lãi vay	23		11.988.410.251	13.436.200.369
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	9.183.646.617	11.336.832.496
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.789.622.284	(3.192.503.096)
11. Thu nhập khác	31	V.6	23.150.377	4.839.887.246
12. Chi phí khác	32	V.7	3.170.039.430	77.986.493
13. Lợi nhuận khác	40		(3.146.889.053)	4.761.900.753
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.642.733.231	1.569.397.657
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	885.597.505	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.757.135.726</u>	<u>1.569.397.657</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2019


 Nguyễn Thị Cảnh
 Người lập/Kế toán trưởng


 Lý Văn Nghĩa
 Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		6.219.696.750	1.558.808.140
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.017.910.828)	(9.770.496.700)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.156.671.226)	(5.341.987.889)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	V.15; VI.4	(12.035.388.188)	(13.079.761.826)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	(3.615.099.126)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		55.446.396.799	100.390.710.883
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(42.939.068.586)	(35.702.633.508)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(482.945.279)	34.439.539.974
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.888.055.416)	(8.623.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3	2.500.000.000	3.241.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(29.192.862.000)	(30.580.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		24.465.429.500	27.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(288.056.000)	(293.152.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		17.680.000.000	543.250.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.950.691.999	6.937.597.941
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		19.227.148.083	(1.274.304.059)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17a	2.300.000.000	5.600.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17a, b	(16.201.207.000)	(30.299.756.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16a	(5.369.500.000)	(11.725.667.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(19.270.707.000)	(36.425.423.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(526.504.196)	(3.260.187.585)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	573.625.364	3.833.812.949
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	47.121.168	573.625.364

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Thị Cảnh
Người lập/Kế toán trưởng

Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

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

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 14 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 22 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

1498
NG T
HIỆM H
N VÀ
&
T.P.H

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí trả trước

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

Chi phí bảo hiểm

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

Công cụ, dụng cụ

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

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính giữa niên độ các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

15. Chi phí đi vay

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

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

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

16. Các khoản chi phí

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

18. Bên liên quan

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

20. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	804.126	43.780.821
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	46.317.042	529.844.543
Cộng	47.121.168	573.625.364

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	366.571.981.215	(19.280.324.263)	266.120.516.000	(18.123.048.123)
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim ⁽ⁱ⁾	131.529.188.000	-	131.241.132.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim ⁽ⁱⁱ⁾	72.259.384.000	(8.778.380.846)	72.359.384.000	(7.788.984.290)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	61.500.000.000	(10.501.943.417)	61.500.000.000	(10.334.063.833)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs ^(iv)	1.020.000.000	-	1.020.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim ^(v)	100.263.409.215	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	75.000.000.000	(1.846.615.908)	75.000.000.000	(1.064.767.894)
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc ^(vi)	75.000.000.000	(1.846.615.908)	75.000.000.000	(1.064.767.894)
Cộng	441.571.981.215	(21.126.940.171)	341.120.516.000	(19.187.816.017)

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305349677, chứng nhận thay đổi lần thứ 7 ngày 12 tháng 7 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim. Trong năm Công ty đã mua thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim với giá mua 288.056.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 131.529.188.000 VND, tương đương 98,62% vốn điều lệ (số đầu năm là 131.241.132.000 VND, tương đương 98,36% vốn điều lệ).
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311278495, chứng nhận thay đổi lần thứ 7 ngày 25 tháng 6 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim. Trong năm Công ty đã bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim với giá bán là 100.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 72.259.384.000 VND, tương đương 99,78% vốn điều lệ (số đầu năm là 72.359.384.000 VND, tương đương 99,93% vốn điều lệ).
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0306122118, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 05 tháng 01 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn 61.500.000.000 VND, tương đương 65,86% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313151430, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 3 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs 1.020.000.000 VND, tương đương 51,00% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315332545 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim 190.000.000.000 VND tương đương 95% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 100.263.409.215 VND theo hình thức cân trừ với công nợ, tương đương 99,99% vốn điều lệ. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim là 89.736.590.785 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các công ty con

- Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – Exim đang tiếp tục hoàn tất các thủ tục giao đất để xin giấy phép xây dựng dự án Khu thương mại - dịch vụ - văn phòng và căn hộ số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10 do Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – Exim làm chủ đầu tư.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ, thủ tục pháp lý và tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng hoặc hợp tác để phát triển cho dự án Khu dân cư đô thị tại huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh.
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim hiện chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.
- Các công ty con khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	19.187.816.017	18.569.792.316
Trích lập dự phòng bổ sung	1.939.124.154	3.836.771.084
Hoàn nhập dự phòng	-	(3.218.747.383)
Số cuối năm	21.126.940.171	19.187.816.017

Giao dịch với các công ty con

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim		
Cho vay	3.619.000.000	8.310.000.000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Rạch Lá, Cần Giờ	2.100.000.000	17.400.000.000
Phân chia doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Rạch Lá, Cần Giờ	6.158.689.792	-
Lãi cho vay	107.199.333	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim		
Cho vay	3.500.000.000	80.000.000
Lãi cho vay	337.864.334	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs		
Phí dịch vụ	-	654.234.091
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim		
Góp vốn	100.263.409.215	-
Doanh thu chuyển nhượng dự án Rạch Lá, Cần Giờ	20.528.965.974	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	72.742.208.576	81.956.750.000
Ông Nguyễn Hồng Hải ⁽ⁱ⁾	-	2.500.000.000
Bà Khương Tố Mỹ - phải thu chuyển nhượng cổ phần ⁽ⁱⁱ⁾	63.776.750.000	79.456.750.000
Bà Khương Tố Mỹ - lãi trả chậm chuyển nhượng cổ phần nhập gốc ⁽ⁱⁱ⁾	8.965.458.576	-
Phải thu các khách hàng khác	7.507.518.000	7.992.164.300
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.500.000.000	7.500.000.000
Các khách hàng khác	7.518.000	492.164.300
Cộng	80.249.726.576	89.948.914.300

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

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

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 ⁽ⁱ⁾	23.123.909.200	23.123.909.200
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia ⁽ⁱⁱ⁾	2.061.000.000	2.061.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.627.000.503	3.591.351.778
Cộng	26.811.909.703	28.776.260.978

(i) Công ty đã ký hợp đồng mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584, đồng thời hai bên cũng đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh để bán các căn hộ nêu trên trong thời hạn 12 tháng đến ngày 30 tháng 6 năm 2015. Tuy nhiên đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 vẫn chưa bàn giao các căn hộ cho Công ty theo thời hạn quy định. Công ty đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân quận Tân Phú vào ngày 06 tháng 7 năm 2015 để đề nghị hủy hợp đồng mua bán, đồng thời yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 hoàn trả lại số tiền đã trả trước để mua căn hộ. Công ty đã lập dự phòng 100% giá trị khoản trả trước này.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho các bên liên quan vay	7.233.862.000	3.080.000.000
Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim vay	-	80.000.000
Cho Ông Nguyễn Hồng Hải vay	-	3.000.000.000
Cho Ông Tô Khiêm Nguyên vay ⁽ⁱ⁾	7.233.862.000	-
Cho các cá nhân khác vay	6.030.000.000	6.000.000.000
Cho Ông Lâm Duy Tân vay ⁽ⁱⁱ⁾	6.030.000.000	-
Cho Ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn vay	-	6.000.000.000
Cộng	13.263.862.000	9.080.000.000

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

(ii) Khoản cho Ông Lâm Duy Tân vay tín chấp với lãi suất 12%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	22.936.679.854	-	21.859.611.516	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim - cho vay	-	-	8.310.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim - phải thu thanh lý hợp đồng bao tiêu dự án Toplife	-	-	3.960.667.916	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs - lãi cho vay	18.500.000	-	18.500.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs - phải thu 5 chỉ vàng dự án Toplife	20.113.500	-	20.113.500	-
Bà Khương Tố Mỹ - lãi trả chậm do chuyển nhượng cổ phần	3.703.386.662	-	4.071.468.100	-
Bà Khương Tố Mỹ - tạm ứng mua đất dự án Rạch Lá, Cần Giờ	2.646.000.000	-	-	-
Bà Khương Tố Huệ - tạm ứng thực hiện dự án	4.845.000.000	-	-	-
Ông Đào Văn Nam - tạm ứng thực hiện dự án	1.437.500.000	-	5.428.862.000	-
Ông Lý Văn Nghĩa - tạm ứng thực hiện dự án	8.800.000.000	-	50.000.000	-
Ông Tô Khiêm Nguyên - phải thu lãi cho vay	1.466.179.692	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	5.572.175.217	838.057.396	25.713.412.208	838.057.396
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	500.000.000	2.000.000.000	500.000.000
Tạm ứng chi phí văn phòng	13.000.000	-	63.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án	-	-	9.313.625.000	-
Phải thu cổ tức từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	-	-	4.973.898.850	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần công ty con	-	-	2.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Hùng - chi phí sử dụng vốn	-	-	4.552.556.064	-
Các khoản ký quỹ	500.000.000	-	-	-
Phải thu lãi cho vay	300.227.221	-	598.833.333	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.758.947.996	338.057.396	2.211.498.961	338.057.396
Cộng	28.508.855.071	838.057.396	47.573.023.724	838.057.396

6b. Phải thu dài hạn khác

Phải thu tiền ký quỹ thuê quyền sử dụng đất và thẻ taxi.

7. Nợ quá hạn

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 – trả trước mua căn hộ	Trên 03 năm	23.123.909.200	-	Trên 03 năm	23.123.909.200	-
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia – trả trước mua du thuyền	Từ 02 đến dưới 03 năm	2.061.000.000	618.300.000	Từ 01 đến dưới 02 năm	2.061.000.000	1.030.500.000
Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú – tạm ứng chi phí dự án	Trên 03 năm	338.057.396	-	Trên 03 năm	338.057.396	-
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV – đặt cọc thực hiện dự án	Trên 03 năm	2.000.000.000	1.500.000.000	Trên 03 năm	2.000.000.000	1.500.000.000
Bà Lê Ngọc Phương Thảo – trả trước thực hiện dự án	Từ 02 đến dưới 03 năm	500.000.000	150.000.000		-	-
Cộng		28.022.966.596	2.268.300.000		27.522.966.596	2.530.500.000

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và trả trước cho nhà cung cấp như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	24.992.466.596	27.617.466.596
Trích lập dự phòng bổ sung	762.200.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(2.625.000.000)
Số cuối năm	25.754.666.596	24.992.466.596

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Quận 9 - đất nhà ở xã hội, trong đó: (*)	101.396.906.198	-	100.018.386.210	-
Chi phí phát sinh chung phân bổ	89.563.352.645	-	88.310.897.141	-
Chi phí phát sinh riêng	11.833.553.553	-	11.707.489.069	-
Dự án Khu du lịch sinh thái Cần Giờ	-	-	414.064.546	-
Các dự án khác	-	-	165.000.000	-
Cộng	101.396.906.198	-	100.597.450.756	-

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

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

9. Chi phí trả trước

9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	-	22.646.745
Chi phí bảo hiểm	55.307.274	73.367.274
Cộng	55.307.274	96.014.019

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	54.570.473	134.673.954
Chi phí dự án Quận 9	268.463.629	-
Cộng	323.034.102	134.673.954

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	22.384.676.679
Số cuối năm	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	22.384.676.679
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	509.090.909	-	509.090.909
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	5.017.703.039	467.177.364	423.150.000	5.908.030.403
Khấu hao trong năm	836.283.840	68.617.145	846.300.000	1.751.200.985
Số cuối năm	5.853.986.879	535.794.509	1.269.450.000	7.659.231.388
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	8.362.838.420	73.957.856	8.039.850.000	16.476.646.276
Số cuối năm	7.526.554.580	5.340.711	7.193.550.000	14.725.445.291
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Phương tiện vận tải, truyền dẫn đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Tân Định (xem thuyết minh số V.17b).

11. Tài sản dài hạn khác

Đây là chỉ phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 288.486 m² tại ấp Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giuộc, TP. Hồ Chí Minh của Công ty ủy thác cho Ông Đào Văn Nam – Phó Tổng Giám đốc Công ty và Bà Khương Tố Mỹ - bên liên quan đứng tên chủ sở hữu nhằm thực hiện dự án. Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng quyền đầu tư dự án này cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	598.254.121	598.254.121
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs	598.254.121	598.254.121
Phải trả các nhà cung cấp khác	192.680.000	1.128.830.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	-	937.250.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thiết kế và Quản lý dự án Hoa Điền	150.000.000	150.000.000
Các nhà cung cấp khác	42.680.000	41.580.000
Cộng	790.934.121	1.727.084.121

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.363.949.425	258.604.694	-	2.622.554.119
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.811.050.051	885.597.505	-	2.696.647.556
Thuế thu nhập cá nhân	41.734.245	431.778.206	(462.972.784)	10.539.667
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Phạt chậm nộp thuế	-	2.799.220.400	-	2.799.220.400
Cộng	4.216.733.721	4.378.200.805	(465.972.784)	8.128.961.742

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.642.733.231	1.569.397.657
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.015.321.934	6.505.332.401
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	6.658.055.165	8.074.730.058
Thu nhập được miễn thuế	-	(10.304.797.700)
Lỗ các năm trước được chuyển	(2.230.067.642)	-
Thu nhập tính thuế	4.427.987.523	(2.230.067.642)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	885.597.505	-

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Phải trả người lao động

Tiền lương tháng 13 còn phải trả người lao động.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án nhà ở xã hội Quận 9	7.068.326.738	7.068.326.738
Chi phí trích trước dự án Lê Văn Lương	63.636.366	181.818.184
Chi phí trích trước dự án Rạch Lá, Cần Giờ	751.900.480	-
Chi phí thuê mặt bằng	422.727.273	140.909.091
Chi phí dự án Toplife	56.751.751	56.751.751
Lãi vay phải trả	507.042.152	554.020.089
Cộng	8.870.384.760	8.001.825.853

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	21.624.384	46.060.986
Tiền bồi thường tạm giữ ⁽ⁱ⁾	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	6.497.100.000	11.866.600.000
Ông Nguyễn Văn Hùng - tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.795.250.000	2.733.550.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	154.805.094	50.000.094
Cộng	15.315.005.478	21.542.437.080

- (i) Khoản tiền tương ứng 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án khu nhà ở Exim Garden tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh được Công ty tạm giữ lại để thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết nhằm đảm bảo nghĩa vụ nộp đủ thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ thỏa thuận bồi thường này.

16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	30.362.905.104	26.100.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim – góp vốn hợp tác đầu tư ⁽ⁱ⁾	28.200.000.000	26.100.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim – lãi góp vốn hợp tác đầu tư	2.162.905.104	-
Phải trả các tổ chức khác	314.208.640	655.977.000
Nhận ký quỹ dài hạn	314.208.640	655.977.000
Cộng	30.677.113.744	26.755.977.000

- (i) Khoản tiền góp vốn và lãi hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim theo hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 12 tháng 12 năm 2016 để thực hiện dự án tại ấp Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh. Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng quyền đầu tư dự án này cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim (xem thuyết minh số V.11).

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**17. Vay****17a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	2.534.539.000
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	-	2.074.539.000
Vay Bà Dương Thị Thu Loan	-	460.000.000
<i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	15.966.668.000	12.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	2.300.000.000	-
Vay Bà Huỳnh Cẩm Chương ⁽ⁱ⁾	1.000.000.000	-
Vay Bà Nguyễn Thị Mỹ Hiền ⁽ⁱ⁾	1.300.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	13.666.668.000	12.000.000.000
Cộng	15.966.668.000	14.534.539.000

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

- (i) Vay không có tài sản đảm bảo Bà Huỳnh Cẩm Chương và Bà Nguyễn Thị Mỹ Hiền với lãi suất 18%/năm, thời hạn vay 02 tháng.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn tổ chức khác	2.074.539.000	-	-	(2.074.539.000)	-
Vay ngắn hạn cá nhân	460.000.000	2.300.000.000	-	(460.000.000)	2.300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	12.000.000.000	-	7.666.668.000	(6.000.000.000)	13.666.668.000
Cộng	14.534.539.000	2.300.000.000	7.666.668.000	(8.534.539.000)	15.966.668.000

17b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay dài hạn phải trả bên liên quan</i>	32.481.856.000	32.481.856.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn ⁽ⁱ⁾	32.481.856.000	32.481.856.000
<i>Vay dài hạn phải trả các tổ chức khác</i>	84.972.219.000	100.305.555.000
Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 ⁽ⁱⁱ⁾	84.000.000.000	96.000.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Tân Định ⁽ⁱⁱⁱ⁾	972.219.000	4.305.555.000
Cộng	117.454.075.000	132.787.411.000

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

- (i) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn không có tài sản đảm bảo, không lãi suất và không có thời hạn thanh toán xác định.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 để tài trợ tiền chuyển nhượng phần vốn góp của Bà Phạm Thị Thu Hằng tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc với lãi suất 10,8%/năm trong ba tháng đầu, sau đó thay đổi định kỳ 03 tháng một lần, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 17 tháng 10 năm 2016. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Tân Định để mua xe ô tô với lãi suất 8,7%/năm trong năm đầu tiên, sau đó thay đổi định kỳ 01 năm một lần, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 7 năm 2017. Khoản vay này được đảm bảo bằng phương tiện vận tải (xem thuyết minh số V.10).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	13.666.668.000	12.000.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	81.454.075.000	84.787.411.000
Trên 5 năm	36.000.000.000	48.000.000.000
Cộng	131.120.743.000	144.787.411.000

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

	Số đầu năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	100.305.555.000	(7.666.668.000)	(7.666.668.000)	84.972.219.000
Vay dài hạn tổ chức khác	32.481.856.000	-	-	32.481.856.000
Cộng	132.787.411.000	(7.666.668.000)	(7.666.668.000)	117.454.075.000

17c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Công ty chỉ có quỹ khen thưởng, phúc lợi. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.441.163.291	3.551.825.291
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	87.857.000	-
Chi quỹ	(167.547.800)	(110.662.000)
Số cuối năm	3.361.472.491	3.441.163.291

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	417.840.000.000	11.252.395.500	3.410.041.500	48.598.311.910	481.100.748.910
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	1.569.397.657	1.569.397.657
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(20.892.000.000)	(20.892.000.000)
Số dư cuối năm trước	417.840.000.000	11.252.395.500	3.410.041.500	29.275.709.567	461.778.146.567
Số dư đầu năm nay	417.840.000.000	11.252.395.500	3.410.041.500	29.275.709.567	461.778.146.567
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	1.757.135.726	1.757.135.726
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	87.857.000	123.000.000	(298.714.000)	(87.857.000)
Chi quỹ trong năm nay	-	-	(15.000.000)	-	(15.000.000)
Số dư cuối năm nay	417.840.000.000	11.340.252.500	3.518.041.500	30.734.131.293	463.432.425.293

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

19c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.784.000	45.344.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.784.000	41.784.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.784.000	41.784.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.784.000	41.784.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.784.000	41.784.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ - ĐHĐCĐ ngày 07 tháng 6 năm 2018 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 87.857.000
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 87.857.000
• Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	: 123.000.000

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	1.860.000.000	1.860.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	7.440.000.000	7.440.000.000
Trên 5 năm	8.990.000.000	10.974.000.000
Cộng	18.290.000.000	20.274.000.000

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên thể hiện tiền thuê quyền sử dụng đất tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Công ty thuê dưới hình thức thuê hoạt động với giá thuê 155.000.000 VND/tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 17 năm 02 tháng tính từ ngày 01 tháng 10 năm 2011.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng và cung cấp dịch vụ	2.326.352.303	1.542.908.603
Doanh thu chuyển nhượng dự án Rạch Lá, Cần Giờ	14.370.276.182	-
Cộng	16.696.628.485	1.542.908.603

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

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con.

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	313.086.506	531.421.228
Lãi tiền cho vay	2.057.973.359	1.531.530.554
Doanh thu tài chính do chuyển nhượng dự án	-	5.148.592.927
Lãi chậm thanh toán	11.617.568.545	4.071.468.100
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	10.304.797.700
Cộng	13.988.628.410	21.587.810.509

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	11.988.410.251	13.436.200.369
Dự phòng tổn thất đầu tư	1.939.124.154	618.023.701
Cộng	13.927.534.405	14.054.224.070

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	4.263.237.113	6.265.409.110
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	120.455.120	399.151.861
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.284.619.766	1.495.156.331
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	762.200.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.059.101.451	2.502.065.683
Các chi phí khác	691.033.167	672.049.511
Cộng	9.183.646.617	11.336.832.496

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	1.835.209.841
Thu từ bao tiêu dự án Toplife	-	2.982.763.105
Thu nhập khác	23.150.377	21.914.300
Cộng	23.150.377	4.839.887.246

7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu	2.856.430.430	77.504.946
Chi phí khác	313.609.000	481.547
Cộng	3.170.039.430	77.986.493

8. Lãi trên cổ phiếu

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

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	120.455.120	399.151.861
Chi phí nhân công	4.263.237.113	6.265.409.110
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.751.200.985	2.003.456.027
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.059.101.451	2.502.065.683
Chi phí khác	2.774.105.537	1.098.915.457
Cộng	10.968.100.206	12.268.998.138

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng cho thuê hoạt động như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	1.514.439.636	653.760.000
Trên 1 năm đến 5 năm	1.131.754.545	1.178.389.091
Cộng	2.646.194.182	1.832.149.091

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Nguyễn Hồng Hải		
Cho vay	-	3.000.000.000
Bán tài sản cố định	-	2.272.727.273
 Bà Dương Thị Thu Loan		
Vay	-	460.000.000
 Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Khương Tố Mỹ		
Lãi trả chậm do chuyển nhượng cổ phần	8.965.458.576	4.071.468.100
Ủy thác mua đất dự án Rạch Lá, Cần Giờ	3.092.000.000	-
 Ông Tô Khiêm Nguyên		
Cho vay	15.943.862.000	-
Lãi cho vay	1.466.179.692	-

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.6a và V.17a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm là 1.580.639.778 VND (năm trước là 1.602.561.866 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Eximrs	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim	Công ty con

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

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

Cam kết bảo lãnh

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xem thuyết minh số V.17b).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.5, V.6a, V.12, V.16b, V.17a và V.17b.

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

3. **Thông tin về bộ phận**

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

4. **Số liệu so sánh**

Một số khoản mục trên Bảng cân đối kế toán số đầu năm được trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Hàng tồn kho	141	101.849.906.260	(1.252.455.504)	100.597.450.756	(i)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	75.000.000.000	(75.000.000.000)	-	(ii)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	-	75.000.000.000	75.000.000.000	(ii)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	41.734.245	4.174.999.476	4.216.733.721	(i)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	34.703.164.547	(5.427.454.980)	29.275.709.567	(i)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Hàng tồn kho/Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
- Các điều chỉnh bao gồm:
- Điều chỉnh hồi tố tăng giá vốn nhóm nhà ở thấp tầng thuộc dự án phường Phú Hữu, Quận 9 đã bán trong các năm trước do phân bổ lại chi phí phát sinh chung, tương ứng giảm giá trị hàng tồn kho 1.252.455.504
- Điều chỉnh hồi tố chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế giá trị gia tăng bị truy thu trong các năm trước 4.174.999.476
- Cộng 5.427.454.980**
- (ii) Điều chỉnh trình bày số dư khoản đầu tư vào Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc từ khoản mục “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” sang khoản mục “Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác”.

5. Quản lý rủi ro tài chính

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

5a. Rủi ro tín dụng

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

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

Phải thu khách hàng

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

Công ty có rủi ro tín dụng tập trung liên quan đến bên liên quan là Bà Khương Tố Mỹ với số dư nợ tại ngày kết thúc năm tài chính chiếm 90% tổng số dư nợ phải thu (số đầu năm chiếm 88%). Cá nhân này có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản cho vay

Công ty cho các công ty con và cá nhân vay tiền. Các đơn vị và cá nhân này đều có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn và bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.121.168	-	-	47.121.168
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.399.826.190	-	-	3.399.826.190
Phải thu khách hàng	80.249.726.576	-	-	80.249.726.576
Các khoản cho vay	13.263.862.000	-	-	13.263.862.000
Các khoản phải thu khác	13.480.297.675	-	838.057.396	14.318.355.071
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	75.000.000.000	-	75.000.000.000
Cộng	110.440.833.609	75.000.000.000	838.057.396	186.278.891.005

Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	573.625.364	-	-	573.625.364
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.380.859.000	-	-	6.380.859.000
Phải thu khách hàng	89.948.914.300	-	-	89.948.914.300
Các khoản cho vay	9.080.000.000	-	-	9.080.000.000
Các khoản phải thu khác	32.784.479.328	-	838.057.396	33.622.536.724
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	75.000.000.000	-	75.000.000.000
Cộng	138.767.877.992	75.000.000.000	838.057.396	214.605.935.388

5b. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả người bán	790.934.121	-	-	790.934.121
Vay và nợ	15.966.668.000	81.454.075.000	36.000.000.000	133.420.743.000
Các khoản phải trả khác	24.163.765.854	30.677.113.744	-	54.840.879.598
Cộng	40.921.367.975	112.131.188.744	36.000.000.000	189.052.556.719
Số đầu năm				
Phải trả người bán	1.727.084.121	-	-	1.727.084.121
Vay và nợ	14.534.539.000	84.787.411.000	48.000.000.000	147.321.950.000
Các khoản phải trả khác	29.498.201.947	26.755.977.000	-	56.254.178.947
Cộng	45.759.825.068	111.543.388.000	48.000.000.000	205.303.213.068

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5c. *Rủi ro thị trường*

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và các khoản vay có lãi suất thả nổi.

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

Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi của Công ty như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.399.826.190	6.380.859.000
Vay và nợ	(98.638.887.000)	(112.305.555.000)
Tài sản/(Nợ phải trả) thuần	(95.239.060.810)	(105.924.696.000)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

5d. *Tài sản đảm bảo*

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

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

Tài sản tài chính

Giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính như sau:

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.121.168	-	573.625.364	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.399.826.190	-	6.380.859.000	-
Phải thu khách hàng	80.249.726.576	-	89.948.914.300	-
Các khoản cho vay	13.263.862.000	-	9.080.000.000	-
Các khoản phải thu khác	14.318.355.071	(838.057.396)	33.622.536.724	(838.057.396)
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	75.000.000.000	(1.846.615.908)	75.000.000.000	(1.064.767.894)
Cộng	186.278.891.005	(2.684.673.304)	214.605.935.388	(1.902.825.290)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Giá trị ghi sổ của nợ phải trả tài chính như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả người bán	790.934.121	1.727.084.121
Vay và nợ	133.420.743.000	147.321.950.000
Các khoản phải trả khác	54.840.879.598	56.254.178.947
Cộng	<u>189.052.556.719</u>	<u>205.303.213.068</u>

Giá trị hợp lý

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

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Thị Cảnh
Người lập/ Kế toán trưởng

Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

