

Số: 26/2017/CT EXL.....

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

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

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

Điện thoại : (84-8) 6264 6726

Fax : (84-8) 6264 6724

Người thực hiện công bố thông tin: Ông **LƯU ĐỨC TÂN**

Điện thoại (di động): *0903 955 315*

Nội dung thông tin công bố:

***Báo cáo tài chính riêng năm 2016 công ty Eximland đã kiểm toán.***

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

Ngày 31 tháng 03 năm 2017

Người thực hiện công bố thông tin *l*

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



**EY**

Building a better  
working world

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 41

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này như sau:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Hồng Hải	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Đào Văn Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2016
Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2016
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Lương Phú Hoàng Nhựt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2016
Ông Nguyễn Minh Nhựt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 12 năm 2016
Ông Nguyễn Hữu Thành	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2016

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này như sau:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm</u>
Bà Võ Thị Kiều Loan	Trưởng Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Nhất Hồng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Văn Minh	Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Kim Oanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2016





# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán Trưởng của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo riêng như sau:

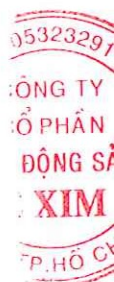
<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm</u>
Ông Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2015
Bà Dương Thị Thu Loan	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 7 năm 2015
Ông Lưu Đức Tân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Bà Trần Thụy Băng Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Cảnh	Kế toán Trưởng	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2017
Ông Hoàng Minh Dương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 13 tháng 12 năm 2016
Bà Dương Thị Thu Loan	Kế toán Trưởng	Miễn nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2017

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo này là Ông Lý Văn Nghĩa, chức danh Tổng Giám đốc.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ông Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017



Số tham chiếu: 60970230/18609143

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") được lập Ngày 30 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 41 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

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

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

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

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

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


**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



Nguyễn Xuân Đại  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0452-2013-004-1



Võ Ngọc Minh  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2105-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

B01-DN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>175.062.373.632</b>	<b>206.379.584.151</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>3.833.812.949</b>	<b>163.622.257</b>
111	1. Tiền		3.833.812.949	163.622.257
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>11.200.000.000</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		11.200.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>61.331.128.662</b>	<b>84.915.759.714</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	8.152.836.928	19.035.064.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	50.411.738.934	34.426.524.478
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	6.000.000.000	11.800.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	24.384.019.396	26.254.171.236
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(27.617.466.596)	(6.600.000.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>97.410.168.624</b>	<b>121.196.902.625</b>
141	1. Hàng tồn kho		97.410.168.624	121.196.902.625
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.287.263.397</b>	<b>103.299.555</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		109.744.932	103.299.555
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	28	1.177.518.465	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>549.564.290.297</b>	<b>448.609.126.157</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>910.000.000</b>	<b>900.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		910.000.000	900.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>13.405.008.372</b>	<b>15.750.555.815</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	13.405.008.372	15.750.555.815
222	Nguyên giá		22.548.751.224	22.548.751.224
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.143.742.852)	(6.798.195.409)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		72.000.000	72.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.000.000)	(72.000.000)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>424.257.571.684</b>	<b>405.021.631.719</b>
251	1. Đầu tư vào các công ty con	12	267.827.364.000	266.696.700.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12	175.000.000.000	136.651.326.300
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.3	(18.569.792.316)	(5.345.144.581)
255	4. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn		-	7.018.750.000
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>110.991.710.241</b>	<b>26.936.938.623</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		345.515.531	42.579.923
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	110.646.194.710	26.894.358.700
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>724.626.663.929</b>	<b>654.988.710.308</b>

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

B01-DN

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>238.098.460.039</b>	<b>216.256.523.698</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>87.864.667.039</b>	<b>56.252.178.698</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	20.509.201.781	897.783.544
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.220	50.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	28	3.640.466.001	805.792.155
314	4. Phải trả người lao động		406.320.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	8.910.000.491	7.068.326.738
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	16.356.764.755	30.232.192.940
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	17	34.490.087.500	16.100.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.551.825.291	1.098.083.321
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>150.233.793.000</b>	<b>160.004.345.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	9.371.737.000	692.289.000
338	2. Vay và nợ dài hạn	19	140.862.056.000	159.312.056.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>486.528.203.890</b>	<b>438.732.186.610</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20.1</b>	<b>486.528.203.890</b>	<b>438.732.186.610</b>
411	1. Vốn cổ phần	20.2	417.840.000.000	417.840.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		11.252.395.500	11.252.395.500
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		3.410.041.500	2.403.809.500
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		54.025.766.890	7.235.981.610
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		7.235.981.610	6.636.390.029
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		46.789.785.280	599.591.581
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>724.626.663.929</b>	<b>654.988.710.308</b>

Người lập:

Người kiểm soát:

Người phê duyệt:



Bà Nguyễn Thị Cảnh  
Kế toán Trưởng

Bà Dương Thị Thu Loan  
Phó Tổng Giám đốc

Ông Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B02-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	13.583.209.434	473.375.533.698
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	(3.545.454.545)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	10.037.754.889	473.375.533.698
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(45.582.577.783)	(449.689.295.956)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(35.544.822.894)	23.686.237.742
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	163.196.810.615	2.841.348.273
22	7. Chi phí tài chính	24	(25.705.325.983)	(11.287.884.841)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(12.480.678.248)	(6.938.854.988)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(216.760.459)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(33.253.080.933)	(13.471.551.531)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		68.693.580.805	1.551.389.184
31	11. Thu nhập khác		49.944.000	276.508.005
32	12. Chi phí khác		(6.481.762.839)	(30.553)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	27	(6.431.818.839)	276.477.452
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		62.261.761.966	1.827.866.636
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28.1	(11.950.164.686)	(1.196.717.603)
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		50.311.597.280	631.149.033

Người lập:



Bà Nguyễn Thị Cảnh  
Kế toán Trưởng

Người kiểm soát:



Bà Dương Thị Thu Loan  
Phó Tổng Giám đốc

Người phê duyệt:



Ông Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B03-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		21.620.236.066	588.921.694.379
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(18.994.784.079)	(85.326.739.699)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(5.408.522.965)	(5.554.084.415)
04	Tiền chi trả lãi vay		(11.717.957.415)	(7.038.799.996)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	28	(8.787.889.676)	(1.035.240.452)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		175.131.764.162	36.560.643.309
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(159.602.495.620)	(30.812.642.242)
20	<b>Tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(7.759.649.527)</b>	<b>495.714.830.884</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(135.649.981.400)	(22.388.637.402)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	304.000.000
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(82.158.743.401)	(40.570.750.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		75.437.416.242	20.942.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(156.130.827.656)	(223.375.776.884)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.2.b	287.962.565.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.931.991.434	2.213.125.674
30	<b>Tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>1.392.420.219</b>	<b>(262.876.038.612)</b>



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B03-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		166.199.670.000	204.530.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(155.950.000.000)	(530.916.003.608)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(212.250.000)	(311.800.000)
40	Tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		10.037.420.000	(326.697.803.608)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.670.190.692	(93.859.011.336)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		163.622.257	94.022.633.593
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.833.812.949	163.622.257

Người lập:

Người kiểm soát:

Người phê duyệt:





Bà Nguyễn Thị Cảnh  
Kế toán Trưởng

Bà Dương Thị Thu Loan  
Phó Tổng Giám đốc

Ông Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

B09-DN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 35 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 30 người).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh 12*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được lập ngày 30 tháng 3 năm 2017.

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





# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

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

### 2.4 *Kỳ kế toán*

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

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

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

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

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

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

### 3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

0532  
CÔNG  
CỔ PH  
ĐỘN  
E XI  
TP.H



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

#### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

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



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

### 3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

### 3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

### 3.7 *Chi phí đi vay*

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

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

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

### 3.8 *Thuê tài sản*

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

### 3.8 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

### 3.9 Chi phí trả trước

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

### 3.10 Các khoản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.12 Lợi ích của nhân viên

#### 3.12.1 Trợ cấp nghỉ hưu

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



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

### 3.12 Lợi ích của nhân viên (tiếp theo)

#### 3.12.2 Bảo hiểm thất nghiệp

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

### 3.13 Phân chia lợi nhuận

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

#### Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

### 3.14 Ghi nhận doanh thu

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

#### Doanh thu bán hàng

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định trên biên bản xác định khối lượng hoàn thành giữa Công ty và khách hàng tại từng thời điểm cụ thể theo hợp đồng.

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

#### Tiền lãi

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

#### Cổ tức

Cổ tức bằng tiền được ghi nhận doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

#### Tiền cho thuê

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



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

### 3.16 Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu và trình bày*

#### Tài sản tài chính

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

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

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



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

### Nợ phải trả tài chính

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

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

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại, Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo giá gốc.

### *Bù trừ các công cụ tài chính*

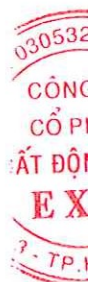
Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Tiền mặt	512.000.501	-
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.321.812.448	163.622.257
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.833.812.949</b>	<b>163.622.257</b>

## 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4, kỳ hạn từ 100 ngày cho đến 6 tháng; lãi suất từ 5,40% - 6,20%; ngày đáo hạn từ ngày 31 tháng 3 năm 2017 đến ngày 17 tháng 4 năm 2017.



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

### 6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu từ khách hàng		
- Công ty Liên Lập (a)	7.500.000.000	7.500.000.000
- Công ty Vạn Phúc Khang	84.329.000	84.329.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường	-	7.515.816.000
- Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	263.945.200	34.919.000
Phải thu từ các bên liên quan		
- Công ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng Exim (b)	304.562.728	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	-	3.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.152.836.928</b>	<b>19.035.064.000</b>

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

(b) Đây là khoản phải thu liên quan đến dịch vụ thuê văn phòng phát sinh trong năm.

### 6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 (a)	23.123.909.200	23.123.909.200
- Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân Phúc Hưng (b)	13.000.000.000	-
- Nguyễn Văn Hùng (c)	9.000.000.000	-
- Cty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Thời Đại (d)	2.268.504.000	-
- Công ty Du thuyền Hoàng Gia	2.061.000.000	2.000.000.000
- Công ty Đo đạc Cửu Long	245.015.278	245.015.278
- Công ty TNHH Lập Phúc	-	4.000.000.000
- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Hy An	-	3.000.000.000
- Công ty Hoa Điền	-	1.803.600.000
- Văn phòng Thành ủy Tp. HCM	-	225.000.000
- Trả trước người bán khác	591.907.077	29.000.000
Trả trước cho các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS	121.403.379	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.411.738.934</b>	<b>34.426.524.478</b>

(a) Công ty đã ký hợp đồng mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 và ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp này để bán các căn hộ nói trên trong thời hạn 12 tháng đến ngày 30 tháng 6 năm 2015. Tuy nhiên đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, doanh nghiệp này vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Công ty theo thời hạn quy định. Công ty đã làm đơn khởi kiện cho Tòa án Nhân dân Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 6 tháng 7 năm 2015 để nghị hủy Hợp đồng mua bán căn hộ "Dự án: Khu Dân cư & Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên - Bình Chánh" với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ số phải thu này theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC (Thuyết minh 9).



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

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

- (b) Đây là khoản đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu nhà ở Thời Đại theo thỏa thuận ký ngày 8 tháng 11 năm 2016 với Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân Phúc Hưng. Giá trị còn lại theo thỏa thuận sẽ được thanh toán sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng.
- (c) Đây là khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Văn Hùng nhận chuyển nhượng các Quyền sử dụng đất tại Xã An Thới Đông, Huyện Cần Giờ.
- (d) Khoản ứng trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng khu đất tại Phước Kiển, Nhà Bè với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Thời Đại.

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Nguyễn Hồng Anh Tuấn (*)	6.000.000.000	-
Trần Thụy Băng Tuyền	-	7.000.000.000
Công ty TNHH Lập Phúc	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Satra Exim	-	800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.000.000.000</u></b>	<b><u>11.800.000.000</u></b>

- (\*) Đây là khoản cho ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn vay từ ngày 14 tháng 10 năm 2016 đến 21 tháng 11 năm 2016, lãi suất 12%/năm, ngày đáo hạn từ ngày 14 tháng 12 năm 2016 đến ngày 21 tháng 12 năm 2016. Công ty đã có Phụ lục gia hạn thời hạn thanh toán của các khoản vay này từ ngày 10 tháng 9 năm 2017 đến ngày 21 tháng 9 năm 2017.

## 8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Cho nhân viên mượn vốn (a)	8.580.000.000	-
Tạm ứng cán bộ công nhân viên (b)	7.762.262.000	12.834.440.807
Phải thu từ thanh lý công ty liên kết (c)	5.250.000.000	5.250.000.000
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu từ Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú	338.057.396	338.057.396
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	5.203.673.034
Phải thu khác	453.700.000	627.999.999
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.384.019.396</u></b>	<b><u>26.254.171.236</u></b>

- (a) Đây là khoản cho các nhân viên mượn vốn với lãi suất 0%.
- (b) Đây là khoản tạm ứng cho nhân viên để thực hiện dự án.
- (c) Đây là khoản phải thu từ ông Đặng Hùng Long về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp I đến hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và đã được Công ty gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, Công ty vẫn chưa thu hồi được số tiền trên và đã trích lập dự phòng theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC (Thuyết minh 9).

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 ( <i>Thuyết minh 6.2</i> )	23.123.909.200	6.600.000.000
Ông Đặng Hùng Long ( <i>Thuyết minh 8</i> )	2.625.000.000	-
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia	1.030.500.000	-
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú	338.057.396	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.617.466.596</u></b>	<b><u>6.600.000.000</u></b>

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

	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Số dư đầu năm	6.600.000.000	6.600.000.000
Trích lập trong năm ( <i>Thuyết minh 25</i> )	21.017.466.596	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>27.617.466.596</u></b>	<b><u>6.600.000.000</u></b>

## 10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Dự án Quận 9 - Đất nhà ở xã hội	97.260.168.624	121.196.902.625
Dự án khác	150.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>97.410.168.624</u></b>	<b><u>121.196.902.625</u></b>

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

	<i>Số đầu năm VND</i>	<i>Tăng trong năm VND</i>	<i>Giảm trong năm VND</i>	<i>Số cuối năm VND</i>
Dự án Quận 9	121.196.902.625	4.326.603.759	(28.263.337.760)	97.260.168.624
Dự án Lê Văn Lương	-	8.551.578.769	(8.551.578.769)	-
Dự án khác	-	150.000.000	-	150.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>121.196.902.625</u></b>	<b><u>13.028.182.528</u></b>	<b><u>(36.814.916.529)</u></b>	<b><u>97.410.168.624</u></b>

Đây chủ yếu là khoản chi phí xây dựng dở dang cho dự án khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (nhà ở xã hội) tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết để xây dựng dự án khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (nhà ở xã hội) tại Quận 9. Trong năm, Công ty đã tính toán và phân bổ lại một phần chi phí dự án theo tỷ lệ mới đối với phần dự án đã bán trước đây.



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</i>	<i>Máy móc thiết bị VND</i>	<i>Phương tiện vận tải VND</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	<u>13.380.541.459</u>	<u>541.135.220</u>	<u>8.627.074.545</u>	<u>22.548.751.224</u>
Số dư cuối năm	<u>13.380.541.459</u>	<u>541.135.220</u>	<u>8.627.074.545</u>	<u>22.548.751.224</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	<u>3.345.135.359</u>	<u>305.700.660</u>	<u>3.147.359.390</u>	<u>6.798.195.409</u>
Khấu hao trong năm	<u>836.283.840</u>	<u>80.738.352</u>	<u>1.428.525.251</u>	<u>2.345.547.443</u>
Số dư cuối năm	<u>4.181.419.199</u>	<u>386.439.012</u>	<u>4.575.884.641</u>	<u>9.143.742.852</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	<u>10.035.406.100</u>	<u>235.434.560</u>	<u>5.479.715.155</u>	<u>15.750.555.815</u>
Số dư cuối năm	<u>9.199.122.260</u>	<u>154.696.208</u>	<u>4.051.189.904</u>	<u>13.405.008.372</u>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 1.963.220.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 0 VND).



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào các công ty con</b>	<b>267.827.364.000</b>	<b>16.684.283.889</b>	<b>251.143.080.111</b>	<b>266.696.700.000</b>	<b>5.345.144.581</b>	<b>261.351.555.419</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	130.947.980.000	-	130.947.980.000	129.817.316.000	-	129.817.316.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	72.359.384.000	3.952.213.206	68.407.170.794	72.359.384.000	296.399.786	72.062.984.214
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	61.500.000.000	10.783.642.622	50.716.357.378	61.500.000.000	5.048.744.795	56.451.255.205
Công ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng Exim	2.000.000.000	1.948.428.061	51.571.939	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS	1.020.000.000	-	1.020.000.000	1.020.000.000	-	1.020.000.000
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>175.000.000.000</b>	<b>1.885.508.427</b>	<b>173.114.491.573</b>	<b>136.651.326.300</b>	<b>-</b>	<b>136.651.326.300</b>
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc	175.000.000.000	1.885.508.427	173.114.491.573	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	-	-	-	136.651.326.300	-	136.651.326.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>442.827.364.000</b>	<b>18.569.792.316</b>	<b>424.257.571.684</b>	<b>403.348.026.300</b>	<b>5.345.144.581</b>	<b>398.002.881.719</b>



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

### 12.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	98,10	98,10	97,09	97,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	99,93	99,93	99,93	99,93
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	65,86	65,86	65,86	65,86
Công ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng Exim	90,91	90,91	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS	51,00	51,00	51,00	51,00

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

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

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

Trong năm, Công ty đã mua thêm 1,01% phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim với tổng giá mua là 1.130.664.000 VND, tăng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết lên 98,10% tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 97,09%).

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

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

Hoạt động chính của công ty con là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này là 99,93% (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 99,93%).

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

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103011598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 10 năm 2008. Công ty có trụ sở chính tại 251/1 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 10, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này là 65,86% (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 65,86%).



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

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

#### **Công Ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng E Xim**

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

Hoạt động chính của công ty con là xây dựng.

Trong năm, Công Ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng E Xim đã tăng vốn điều lệ lên 2.200.000.000 VND do nhận thêm vốn góp với số tiền 200.000.000 VND từ ông Nguyễn Hồng Hải, làm giảm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong công ty con này còn 90,91% (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 100%).

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

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

Hoạt động chính của công ty con là môi giới bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này là 51,00% (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 51,00%).

### 12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc (a)	35,00	35,00	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (b)	-	-	30,80	30,80

- (a) Trong năm, Công ty đã mua thành công 35,00% vốn cổ phần của Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc. Đây là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312153756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 5 tháng 2 năm 2013, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 3 tháng 10 năm 2016. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty góp vốn liên kết với Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc trên cơ sở tìm hiểu về năng lực, hiệu quả kinh doanh của Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc, đồng thời, thực hiện chủ trương mở rộng liên doanh, liên kết với đối tác nhằm cộng hưởng thương hiệu của Công ty.



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

### 12.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

(b) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 5.235.683 cổ phần, chiếm 30,80% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (Công ty Sadeco) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim với giá chuyển nhượng là 287.962.565.000 VND và ghi nhận khoản lãi từ chuyển nhượng đầu tư trị giá 151.311.238.700 VND (Thuyết minh 22).

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư		
Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	10.783.642.622	5.048.744.795
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	3.952.213.206	296.399.786
Công ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng Exim	1.948.428.061	-
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc	1.885.508.427	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.569.792.316</b>	<b>5.345.144.581</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	5.345.144.581	996.114.728
Trích lập trong năm (Thuyết minh 24)	13.224.647.735	4.349.029.853
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.569.792.316</b>	<b>5.345.144.581</b>

## 13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ủy thác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Huyện Cần Giờ (a)	64.256.481.255	26.894.358.700
Ủy thác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Huyện Nhà Bè (b)	46.389.713.455	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.646.194.710</b>	<b>26.894.358.700</b>

(a) Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 240.551 m<sup>2</sup> tại Xã An Thới Đông, Huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty ủy thác cho ông Nguyễn Văn Hùng - Thành viên Hội đồng Quản trị và ông Đào Văn Nam - Phó Tổng Giám đốc của Công ty đứng tên chủ sở hữu nhằm thực hiện dự án.

(b) Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 27.613 m<sup>2</sup> tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty ủy thác cho ông Đào Văn Nam - Phó Tổng Giám đốc của Công ty đứng tên chủ sở hữu nhằm thực hiện dự án.

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phạm Thị Thu Hằng (*) Công ty Cổ phần Xây dựng Thiết kế và Quản lý dự án Hoa Điền	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng Exim	350.000.000	350.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Gia Hữu Trí	159.201.781	159.201.781	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS	-	-	762.414.444	762.414.444
Phải trả người bán khác	-	-	100.848.850	100.848.850
	-	-	34.520.250	34.520.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.509.201.781</b>	<b>20.509.201.781</b>	<b>897.783.544</b>	<b>897.783.544</b>

(\*) Đây là khoản tiền phải trả còn lại liên quan đến giao dịch mua lại phần vốn góp (35% vốn điều lệ) của bà Phạm Thị Thu Hằng tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc (Thuyết minh 12.2.a)

## 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí dự án Quận 9 (*)	7.068.326.738	7.068.326.738
Chi phí trích trước dự án Toplife	925.455.569	-
Chi phí trích trước dự án Lê Văn Lương	235.818.184	-
Lãi vay phải trả	680.400.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.910.000.491</b>	<b>7.068.326.738</b>

(\*) Chi phí dự án thể hiện các chi phí trích trước phần cơ sở hạ tầng cho khu nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu nhà ở E xim tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả khác		
- Tiền tạm giữ (a)	6.846.226.000	6.846.226.000
- Cổ tức phải trả	3.313.250.000	3.583.250.000
- Phải trả tiền cọc bán căn hộ dự án Toplife (b)	3.354.949.871	-
- Bảo hiểm y tế, xã hội và kinh phí công đoàn	28.641.850	27.474.550
- Phải trả khác	80.147.034	50.000.094
Phải trả bên liên quan		
- Nguyễn Văn Hùng (c)	2.733.550.000	11.660.040.000
- Nguyễn Thị Thúy Kiều	-	6.080.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	-	1.985.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra Exim	-	202.296
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.356.764.755</b>	<b>30.232.192.940</b>

(a) Tiền tạm giữ tương ứng với 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án Khu nhà ở Exim Garden được Công ty tạm giữ để thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết nhằm đảm bảo nghĩa vụ nộp đủ thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ thỏa thuận bồi thường này.

(b) Đây là khoản tiền đặt cọc của các cá nhân và công ty để mua căn hộ dự án Căn hộ - Văn phòng Thương mại Toplife Tower tại 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh của chủ đầu tư là Công ty Tie - E Xim (công ty con). Theo hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2016/HĐBT/TIE-EXL ngày 6 tháng 1 năm 2016, Công ty đồng ý nhận bao tiêu sản phẩm của dự án Căn hộ - Văn phòng Thương mại Toplife Tower của Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim.

(c) Đây là khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ấp Rạch Lá, Xã An Thới Đông, Huyện Cần Giờ phải trả cho ông Nguyễn Văn Hùng - Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty theo thỏa thuận nguyên tắc ngày 3 tháng 6 năm 2015 cùng biên bản thanh lý thỏa thuận này ngày 26 tháng 2 năm 2016 và thỏa thuận nguyên tắc ngày 5 tháng 5 năm 2015 cùng biên bản thanh lý thỏa thuận này ngày 26 tháng 2 năm 2016.

## 17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nợ dài hạn đến hạn phải trả ( <i>Thuyết minh 19</i> )	12.000.000.000	-
Vay Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc (a)	10.800.000.000	-
Vay ông Nguyễn Văn Hùng (b)	4.330.437.500	-
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim (c)	4.059.650.000	16.100.000.000
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (d)	3.300.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.490.087.500</b>	<b>16.100.000.000</b>

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (a) Đây là các khoản vay vốn hoạt động ngắn hạn từ Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc (công ty liên kết) với lãi suất 12%/năm, kỳ hạn 2 tháng và đáo hạn vào tháng 2 năm 2017.
- (b) Đây là khoản vay từ ông Nguyễn Văn Hùng - Thành viên Hội đồng Quản trị. Khoản vay này không chịu lãi, tín chấp và không có thời hạn thanh toán xác định.
- (c) Đây là khoản vay vốn hoạt động ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim (công ty con). Khoản vay này không chịu lãi và đáo hạn vào tháng 10 năm 2016.
- (d) Đây là các khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (công ty con) với lãi suất 12%/năm, kỳ hạn từ 1 - 6 tháng và đáo hạn vào tháng 1 - tháng 5 năm 2017.

## 18. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sa Tra E Xim (a)	8.700.000.000	-
Phải trả dài hạn khác	671.737.000	692.289.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.371.737.000</b>	<b>692.289.000</b>

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

## 19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<i>Số đầu năm VND</i>	<i>Tăng trong năm VND</i>	<i>Giảm trong năm VND</i>	<i>Số cuối năm VND</i>
Vay ngân hàng (a)	126.450.000.000	120.000.000.000	138.450.000.000	108.000.000.000
Vay từ đối tượng khác (b)	32.862.056.000	-	-	32.862.056.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>159.312.056.000</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>138.450.000.000</b>	<b>140.862.056.000</b>

Trong đó:

- Trả trong năm (126.450.000.000)
- Vay dài hạn đến hạn trả (12.000.000.000)

- (a) Đây là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 với lãi suất 10,8%/năm, kỳ hạn 120 tháng, đáo hạn vào năm 2026 và được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba - Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (công ty con).
- (b) Đây là khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (công ty con). Khoản vay này không chịu lãi, tín chấp và không có thời hạn thanh toán xác định.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Năm trước</b>					
Số dư đầu năm	417.840.000.000	11.252.395.500	2.379.761.500	6.636.390.029	438.108.547.029
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	631.149.033	631.149.033
Trích lập các quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(31.557.452)	(31.557.452)
Tăng khác	-	-	24.048.000	-	24.048.000
Số dư cuối năm	<u>417.840.000.000</u>	<u>11.252.395.500</u>	<u>2.403.809.500</u>	<u>7.235.981.610</u>	<u>438.732.186.610</u>
<b>Năm nay</b>					
Số dư đầu năm	417.840.000.000	11.252.395.500	2.403.809.500	7.235.981.610	438.732.186.610
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	50.311.597.280	50.311.597.280
Tạm trích quỹ trong năm	-	-	1.006.232.000	(1.006.232.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.515.580.000)	(2.515.580.000)
Số dư cuối năm	<u>417.840.000.000</u>	<u>11.252.395.500</u>	<u>3.410.041.500</u>	<u>54.025.766.890</u>	<u>486.528.203.890</u>

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số cổ phần thường	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Số cổ phần thường	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %
Ông Lý Văn Nghĩa	13.381.000	133.810.000.000	32,02	-	-	-
Ông Nguyễn Hữu Thành	4.590.000	45.900.000.000	10,99	4.590.000	45.900.000.000	10,99
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Rồng Việt	3.050.000	30.500.000.000	7,30	3.050.000	30.500.000.000	7,30
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn	2.700.000	27.000.000.000	6,46	2.700.000	27.000.000.000	6,46
Bà Trần Ngô Nguyệt Trâm	-	-	-	8.116.000	81.160.000.000	19,42
Công ty Cổ phần Địa ốc Kinh Đô	-	-	-	4.500.000	45.000.000.000	10,77
Cổ đông khác	18.063.000	180.630.000.000	43,23	18.828.000	188.280.000.000	45,06
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.784.000</b>	<b>417.840.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>41.784.000</b>	<b>417.840.000.000</b>	<b>100,00</b>

#### 20.3 Cổ phiếu

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



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>13.583.209.434</b>	<b>473.375.533.698</b>
Doanh thu bán hàng	11.220.765.670	423.360.190.098
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.362.443.764	50.015.343.600
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu (*)</b>	<b>(3.545.454.545)</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10.037.754.889</b>	<b>473.375.533.698</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu đối với bên khác	13.274.363.354	465.899.060.480
- Doanh thu đối với bên liên quan	308.846.080	7.476.473.218

(\*) Khoản giảm trừ 50% doanh thu hợp đồng Tư vấn đầu tư và Phát triển dự án Cao ốc Tiexim số 01-08/2015/HĐ-TIEXIM ngày 20 tháng 08 năm 2015 do dự án gặp sự cố ngày 12 tháng 5 năm 2016 nên việc triển khai các công việc theo các quy trình tư vấn chưa thành công.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng bán	36.814.916.529	423.509.162.547
Giá vốn dịch vụ cung cấp	8.767.661.254	26.180.133.409
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.582.577.783</b>	<b>449.689.295.956</b>

## 23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ chuyển nhượng đầu tư (Thuyết minh 12.2)	151.311.238.700	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.471.366.000	-
Lãi tiền gửi	488.546.981	2.213.125.674
Lãi cho vay	925.658.934	628.222.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>163.196.810.615</b>	<b>2.841.348.273</b>

## 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	12.480.678.248	6.938.854.988
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh 12.3)	13.224.647.735	4.349.029.853
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.705.325.983</b>	<b>11.287.884.841</b>

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh 9)	21.017.466.596	-
Chi phí nhân viên quản lý	7.187.732.850	6.326.502.866
Chi phí khấu hao	1.837.247.748	1.861.127.220
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.210.633.739	5.283.921.445
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.253.080.933</b>	<b>13.471.551.531</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.904.559.029	30.069.471.122
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	21.017.466.596	-
Chi phí nhân viên quản lý	7.187.732.850	6.535.320.597
Chi phí khấu hao	2.345.547.443	2.349.527.220
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	39.612.790	423.509.162.547
Chi phí khác	2.340.740.008	914.126.460
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.835.658.716</b>	<b>463.377.607.946</b>

## 27. (LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>49.944.000</b>	<b>276.508.005</b>
Thu nhập từ ký quỹ thuê văn phòng	46.944.000	-
Thu nhập khác	3.000.000	276.508.005
<b>Chi phí khác</b>	<b>(6.481.762.839)</b>	<b>(30.553)</b>
Chi phí phạt trả nợ vay trước hạn	(3.733.500.000)	-
Chi phí dự án Chung cư Lô G	(2.733.281.927)	-
Chi phí khác	(14.980.912)	(30.553)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(6.431.818.839)</b>	<b>276.477.452</b>



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

	(Tạm ứng)/ Phải trả đầu năm VND	Phát sinh trong năm		(Tạm ứng)/ Phải trả cuối năm VND
		Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	452.824.115	11.950.164.686	(8.787.889.676)	3.615.099.125
Thuế thu nhập cá nhân	84.575.430	749.818.135	(809.026.689)	25.366.876
Thuế giá trị gia tăng	268.392.610	(1.177.518.465)	(268.392.610)	(1.177.518.465)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>805.792.155</b>	<b>11.522.464.356</b>	<b>(9.865.308.975)</b>	<b>2.462.947.536</b>
<i>Trong đó</i>				
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				3.640.466.001
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ				(1.177.518.465)

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên tổng lợi nhuận chịu thuế từ năm 2016 (năm 2015: 22%).

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	62.261.761.966	1.827.866.636
Thuế TNDN theo thuế suất hiện hành	12.452.352.393	402.130.660
<i>Các điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ	690.666.420	604.708.441
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	107.411.954	107.448.000
Chi phí không được trừ theo quy định	794.007.119	82.430.502
<i>Các điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập từ hoạt động không chịu thuế	(2.094.273.200)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>11.950.164.686</b>	<b>1.196.717.603</b>

### 28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

### 28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	Công ty con	Vay từ công ty con	3.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	Công ty con	Chuyển trả tiền mượn	14.037.350.000	1.015.000.000
		Chuyển tiền ký quỹ bao tiêu dự án Toplife	10.900.000.000	-
		Hoàn tiền ký quỹ dự án Lê Văn Lương	3.900.000.000	-
		Trả lãi từ tiền ký quỹ dự án Lê Văn Lương	715.400.000	-
		Góp vốn thêm	-	26.148.600.000
		Công ty con cho mượn vốn hoạt động	-	23.000.000.000
		Mua vốn góp từ bên thứ ba	-	12.906.740.000
		Thu phí tư vấn	-	7.800.000.000
		Cần trừ công nợ với công ty con (phí tư vấn)	-	3.900.000.000
		Công ty con thanh toán tiền điện và thuê văn phòng	-	104.951.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Satra Exim	Công ty con	Cho vay ngắn hạn	15.720.000.000	-
		Nhận lãi vay ngân hàng từ công ty con	13.144.058.934	-
		Công ty con góp vốn hợp tác đầu tư	8.700.000.000	-
		Công ty con cho vay ngắn hạn	3.600.000.000	-
		Công ty con trả tiền vay ngắn hạn	1.120.000.000	-
		Trả tiền vay ngắn hạn	1.000.000.000	-
		Mua vốn góp từ bên thứ ba	-	41.414.472.000
		Góp vốn điều lệ còn thiếu	-	1.147.300.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng Exim	Công ty con	Tạm ứng hợp đồng	99.917.585	-
		Công ty con trả tiền thuê văn phòng (bao gồm VAT)	35.167.959	103.569.541
		Góp vốn	-	2.000.000.000
		Công ty con đặt cọc tiền thuê văn phòng	-	63.360.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc	Công ty liên kết	Eximland đầu tư	175.000.000.000	-
		Vay	12.000.000.000	-
		Trả tiền vay	1.200.000.000	-





## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS	Công ty con	Hoàn tiền ký quỹ dự án Lê Văn Lương	7.000.000.000	-
		Cho vay	2.000.000.000	-
		Công ty con chuyển trả tiền mượn	2.000.000.000	-
		Trả phí mô giới dự án Toplife	1.900.848.850	-
		Phí dịch vụ (đã trừ VAT)	(1.695.087.837)	(4.417.507.864)
		Nhận tiền đặt cọc mua căn hộ chung cư Bộ Công An	-	4.880.000.000
		Góp vốn	-	1.020.000.000
		Doanh thu phí dịch vụ xác nhận giao dịch qua sàn tính cho Eximreal	-	196.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (Sadeco)	Công ty liên kết	Nhận cổ tức Góp vốn	10.471.366.000 -	- 136.651.326.300
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc	Công ty liên kết	Đi vay	10.800.000.000	-
Các nhân sự chủ chốt trong Công ty (Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc)	Ban lãnh đạo Công ty	Lương và thù lao	2.875.805.000	2.696.767.000

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 không có bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 30. CÁC CAM KẾT

### *Cam kết thuê hoạt động*

Công ty hiện đang thuê Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Đến 1 năm	1.860.000.000	1.860.000.000
Từ 1 - 5 năm	7.440.000.000	7.440.000.000
Trên 5 năm	12.710.000.000	14.570.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.010.000.000</u></b>	<b><u>23.870.000.000</u></b>

### *Cam kết cho thuê hoạt động*

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Đến 1 năm	1.459.879.091	2.186.686.844
Từ 1 - 5 năm	324.807.273	1.976.007.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.784.686.364</u></b>	<b><u>4.162.693.844</u></b>

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

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

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

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

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

### *Rủi ro thị trường*

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

### *Rủi ro lãi suất*

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



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

### *Rủi ro thị trường* (tiếp theo)

#### *Rủi ro lãi suất* (tiếp theo)

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

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

#### *Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi tỷ giá ngoại tệ hối đoái.

Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ.

#### *Rủi ro giá cả hàng hóa*

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

#### *Rủi ro tín dụng*

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

#### *Phải thu khách hàng*

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

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

#### *Tiền gửi ngân hàng*

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

#### *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

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

	Bất kỳ thời điểm nào VND	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>					
Phải trả người bán ngắn hạn	20.509.201.781	-	-	-	20.509.201.781
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	8.910.000.491	-	8.910.000.491
Phải trả ngắn hạn khác	16.356.764.755	-	-	-	16.356.764.755
Vay và nợ ngắn hạn	-	34.490.087.500	-	-	34.490.087.500
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	-	-	9.371.737.000	-	9.371.737.000
Vay và nợ dài hạn	-	-	80.862.056.000	60.000.000.000	140.862.056.000
	<b>36.865.966.536</b>	<b>34.490.087.500</b>	<b>99.143.793.491</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>230.499.847.527</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>					
Phải trả người bán ngắn hạn	863.263.294	-	-	-	863.263.294
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	7.068.326.738	-	7.068.326.738
Phải trả ngắn hạn khác	19.725.040.000	-	-	-	19.725.040.000
Vay và nợ ngắn hạn	-	16.100.000.000	-	-	16.100.000.000
Phải trả dài hạn khác	-	-	692.289.000	-	692.289.000
Vay và nợ dài hạn	-	-	159.312.056.000	-	159.312.056.000
	<b>20.588.303.294</b>	<b>16.100.000.000</b>	<b>167.072.671.738</b>	-	<b>203.760.975.032</b>

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

#### Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác và đồng thời không dùng bất kỳ tài sản nào của Công ty để thế chấp tại bên thứ ba tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 32. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng sau trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

	<i>Giá trị ghi sổ</i>			<i>Giá trị hợp lý VND</i>
	<i>Cho vay và phải thu VND</i>	<i>Tài sản và nợ khác hạch toán theo giá trị phân bổ VND</i>	<i>Tổng giá trị ghi sổ VND</i>	
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	-	3.833.812.949	3.833.812.949	3.833.812.949
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	8.152.836.928	-	8.152.836.928	8.152.836.928
Phải thu ngắn hạn khác	24.384.019.396	-	24.384.019.396	24.384.019.396
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000
	<b>38.536.856.324</b>	<b>3.833.812.949</b>	<b>42.370.669.273</b>	<b>42.370.669.273</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn	-	20.509.201.781	20.509.201.781	20.509.201.781
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	8.910.000.491	8.910.000.491	8.910.000.491
Phải trả ngắn hạn khác	-	16.356.764.755	16.356.764.755	16.356.764.755
Vay và nợ ngắn hạn	-	34.490.087.500	34.490.087.500	34.490.087.500
Phải trả dài hạn khác	-	9.371.737.000	9.371.737.000	9.371.737.000
Vay và nợ dài hạn	-	140.862.056.000	140.862.056.000	140.862.056.000
	-	<b>230.499.847.527</b>	<b>230.499.847.527</b>	<b>230.499.847.527</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính trình bày nêu trên xấp xỉ bằng giá trị ghi sổ vì các công cụ tài chính này có thời gian đáo hạn là ngắn hạn, ngoại trừ giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ dài hạn được trình bày theo giá trị ghi sổ do không có thông tin thị trường tin cậy và các quy định cụ thể về xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính.

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

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

Người lập:

Người kiểm soát:

Người phê duyệt:



Bà Nguyễn Thị Cảnh  
Kế toán Trưởng

Bà Dương Thị Thu Loan  
Phó Tổng Giám đốc

Ông Lý Văn Nghĩa  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017