

Số: 27/2017/CV-EXL.....

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

Điện thoại : (84-8) 6264 6726

Fax : (84-8) 6264 6724

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

Điện thoại (di động): 0903 955 315

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



EY

Building a better
working world

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 vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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

Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán Trưởng của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này như sau:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm</i>
Ông Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2015
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 vào ngày lập báo cáo hợp nhất 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 và các công ty con.

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập Ngày 30 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Võ Ngọc Minh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN 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 HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2016

B01-DN/HN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		269.023.678.465	251.835.790.154
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	9.806.939.343	1.024.535.677
111	1. Tiền		9.806.939.343	1.024.535.677
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	11.200.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		11.200.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		110.392.558.632	119.390.221.406
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	21.313.752.795	21.192.594.575
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	51.748.642.623	35.655.556.228
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.000.000.000	33.389.647.718
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	60.379.683.188	35.752.422.885
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(29.049.519.974)	(6.600.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	11	129.875.350.529	122.896.958.656
141	1. Hàng tồn kho		138.881.708.015	122.896.958.656
	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.006.357.486)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.748.829.961	8.524.074.415
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		153.589.121	143.917.251
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	33	7.595.240.840	8.380.157.164
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		508.987.907.455	447.580.692.155
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.243.580.000	1.953.360.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	12	8.243.580.000	1.953.360.000
220	II. Tài sản cố định		31.047.181.356	35.575.861.673
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	31.047.181.356	35.575.861.673
222	Nguyên giá		47.020.667.023	45.898.785.205
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.973.485.667)	(10.322.923.532)
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)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	141.922.873.030	145.765.321.786
231	1. Nguyên giá		149.607.770.542	149.607.770.542
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(7.684.897.512)	(3.842.448.756)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		40.541.558.335	76.139.974.968
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	40.541.558.335	76.139.974.968
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		174.764.731.420	159.162.487.418
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	174.764.731.420	152.143.737.418
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	7.018.750.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		112.467.983.314	28.983.686.310
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.821.788.604	2.089.327.610
268	2. Tài sản dài hạn khác	17	110.646.194.710	26.894.358.700
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		778.011.585.920	699.416.482.309

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2016

B01-DN/HN

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		260.209.081.286	222.647.022.403
310	I. Nợ ngắn hạn		108.796.571.486	65.981.088.569
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	27.413.095.693	3.867.420.618
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		973.391.589	7.024.147.458
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	33	7.036.276.792	1.414.157.212
314	4. Phải trả người lao động		2.464.566.916	57.370.599
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	10.614.885.457	8.744.907.782
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	27.484.292.248	31.771.709.477
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21	29.258.237.500	12.003.292.102
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.551.825.291	1.098.083.321
330	II. Nợ dài hạn		151.412.509.800	156.665.933.834
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	24.901.309.800	17.431.861.800
338	2. Vay và nợ dài hạn	23	126.511.200.000	139.234.072.034
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		517.802.504.634	476.769.459.906
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	517.802.504.634	476.769.459.906
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	24.2	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		54.504.853.988	11.463.281.554
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		11.463.281.554	6.459.653.691
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		43.041.572.434	5.003.627.863
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	30.795.213.646	33.809.973.352
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		778.011.585.920	699.416.482.309

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B02-DN/HN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	81.867.758.362	499.910.461.137
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	(262.898.429)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		81.604.859.933	499.910.461.137
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(107.480.789.418)	(476.630.282.084)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(25.875.929.485)	23.280.179.053
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	117.315.444.445	2.980.124.724
22	7. Chi phí tài chính	29	(15.329.000.507)	(10.335.740.483)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(15.329.000.507)	(10.335.740.483)
24	8. Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	16	30.987.276.278	15.492.411.118
25	9. Chi phí bán hàng	30	(4.186.445.984)	(1.211.387.975)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(41.859.790.090)	(23.125.182.274)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		61.051.554.657	7.080.404.163
31	12. Thu nhập khác		4.538.746.926	934.427.711
32	13. Chi phí khác		(8.017.270.005)	(2.830.553)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	32	(3.478.523.079)	931.597.158
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		57.573.031.578	8.012.001.321
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	(13.093.742.851)	(1.536.990.030)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		44.479.288.727	6.475.011.291
	Phân bổ cho:			
61	- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		46.086.956.295	8.827.815.162
62	- Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25	(1.607.667.568)	(2.352.803.871)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	1.043	211

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 HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B03-DN/HN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		89.741.245.464	627.257.212.946
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(52.120.952.807)	(100.855.470.052)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(20.238.280.356)	(12.457.707.396)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(14.549.290.785)	(9.939.528.546)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	33	(9.560.642.178)	(1.064.833.298)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		288.574.500.943	78.090.827.955
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(275.694.913.728)	(89.800.451.227)
20	Tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		6.151.666.553	491.230.050.382
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(135.886.410.222)	(26.620.403.993)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	304.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(83.258.743.401)	(62.185.750.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		76.437.416.242	36.957.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(156.130.827.656)	(194.508.876.884)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		287.962.565.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.976.947.907	2.245.721.569
30	Tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.100.947.870	(243.808.309.308)

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B03-DN/HN

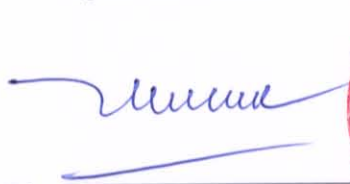
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp chủ sở hữu		200.000.000	2.882.400.000
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		196.699.670.000	202.726.321.554
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(195.157.630.757)	(548.120.746.186)
36	4. 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		1.529.789.243	(342.823.824.632)
50	Tiền thuần trong năm		8.782.403.666	(95.402.083.558)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	1.024.535.677	96.426.619.235
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	9.806.939.343	1.024.535.677

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

vào 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 ("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 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 122 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 116 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 5 công ty con, trong đó:

► 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 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 BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

▶ 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 5, 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 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 7 tháng 3 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%).

▶ Công ty TNHH MTV Tư Vấn - Xây Dựng Exim

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313307889 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2015. Công ty có trụ sở chính tại 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, 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 đồng do nhận thêm vốn góp với số tiền 200.000.000 đồng 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 có 1 công ty liên kết:

▶ Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc

Công ty liên kết 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 0312153756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 2 năm 2013. Công ty có trụ sở chính tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm 35% phần vốn chủ sở hữu và 35% quyền biểu quyết trong công ty liên kết.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

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 mặt tại quỹ, 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.

Nhóm 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.

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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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 hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm 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.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	không phân bổ
Cơ sở hạ tầng	50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

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

3.5 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.6 *Khấu hao*

Khấu hao tài sản cố định hữu 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	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 năm

3.7 *Thuê tài sản*

Trong trường hợp Nhóm 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 thông qua xem xét thỏa thuận này có gắn liền với việc sử dụng một tài sản nhất định và 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.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.8 *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 doanh nghiệp.

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.

3.9 *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 hợp nhất 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.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.12 *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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

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

3.13 *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.

3.14 *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.

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng 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.

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 thời điểm 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

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

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm tài chính hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho/được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất. 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 cần được ghi nhận cho tất cả các 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 tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

3.18 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 vào 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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần 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 Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

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

3.18 Công cụ tài chính (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 hợp nhất, 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 hợp nhất, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần 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 Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

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, Nhóm 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. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Mua thêm cổ phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim

Trong năm, Công ty đã mua thêm 1,01% sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim với tổng giá mua là 1.130.664.000 VND, tăng phần sở hữu và biểu quyết lên 98,10% tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016 (31 tháng 12 năm 2015: 97,09%). Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm được ghi nhận vào khoản mục Lợi nhuận chưa phân phối thuộc Vốn chủ sở hữu là 262.285.400 VND (Thuyết minh 24.1).

Trong năm 2016, Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim đã đóng góp 2.387.635.967 VND vào lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty (2015: 2.038.739.512 VND).

4.2 Tăng vốn điều lệ trong Công ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng E Xim

Trong năm, Công ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng E Xim đã tăng vốn điều lệ lên 2.200.000.000 đồng do nhận thêm vốn góp với số tiền 200.000.000 đồng 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%). Số tiền góp vốn được ông Nguyễn Hồng Hải góp bằng tiền. Chênh lệch giữa giá trị vốn góp và tài sản thuần được phân phối cho cổ đông không kiểm soát được ghi nhận vào khoản mục Lợi nhuận chưa phân phối thuộc Vốn chủ sở hữu là 211.473.888 VND (Thuyết minh 24.1).

4.3 Mua cổ phần Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc

Trong năm, Công ty đã mua thành công 35% vốn cổ phần của Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc. 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	2.051.454.762	286.063.808
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.755.484.581	738.471.869
TỔNG CỘNG	9.806.939.343	1.024.535.677

6. 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.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

7.1 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
- Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tỉnh Đồng Nai (b)	7.039.594.183	-
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng Hợp Miền Nam (c)	3.263.026.300	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường	-	7.515.816.000
- Phải thu cư dân mua căn hộ	-	3.720.238.545
- Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Viva	-	1.043.607.031
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuất nhập khẩu Nam Việt	747.000.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.764.132.312	1.412.932.999
TỔNG CỘNG	21.313.752.795	21.192.594.575

- (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 Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS (công ty con) phải thu Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tỉnh Đồng Nai liên quan đến dịch vụ môi giới đất nền thuộc dự án Khu dân cư Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- (c) Đây là khoản Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS (công ty con) phải thu Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Miền Nam liên quan đến dịch vụ môi giới đất nền thuộc dự án dự án Elite Park, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 (a)	23.123.909.200	23.123.909.200
- Công ty 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 TNHH Thiết bị PCCC 2-9	390.000.000	-
- Công ty Bất động sản Linhkhous	261.437.273	-
- Cơ sở PCCC Phát Đạt	150.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông Môi giới Bất động sản Sài Gòn	130.895.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Phát triển Công nghiệp Quảng Cáo Việt	101.131.250	-
- 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
- Công ty Cổ phần Đất Thành Triển Vọng	-	1.009.496.750
- Công ty Cổ phần Truyền thông Môi giới Bất động sản Sài Gòn	-	130.895.000
- Trả trước người bán khác	1.261.765.900	587.655.278
TỔNG CỘNG	51.748.642.623	35.655.556.228

- (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 hợp nhất 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 06 tháng 07 năm 2015 để đề nghị hủy Hợp đồng mua bán căn hộ "Dự án: Khu Dân cư & Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên - Bình Chánh" với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ số phải thu này theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC (*Thuyết minh 10*).
- (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.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyễn Hồng Anh Tuấn (*)	6.000.000.000	-
Nguyễn Hồng Hải	-	11.800.000.000
Cho vay cổ đông	-	10.589.647.718
Trần Thụy Băng Tuyền	-	7.000.000.000
Công ty TNHH Lập Phúc	-	4.000.000.000
	6.000.000.000	33.389.647.718

(*) 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.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Cho vay cổ đông (a)	10.589.647.718	-
Cho nhân viên mượn vốn (b)	8.716.531.994	-
Nguyễn Hồng Hải (c)	6.300.000.000	-
Phải thu tiền kí quỹ thực hiện dự án Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Miền Nam	7.368.946.842	-
Phải thu từ thanh lý công ty liên kết (d)	5.850.000.000	-
Tạm ứng thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	5.250.000.000	5.250.000.000
Đặt cọc thực hiện dự án	3.661.650.402	3.832.650.402
Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
Nguyễn Hồng Anh Tuấn	2.000.000.000	-
Phải thu từ Công ty Cổ phần Satra	1.500.000.000	-
Đất Thành Tân Phú	1.455.998.258	1.117.940.862
Tạm ứng cán bộ công nhân viên	1.430.160.000	13.732.162.793
Công ty Cổ phần Bất động sản CPR	999.122.231	999.122.231
Hoàng Hà Trí	879.600.000	-
Ký quỹ ký cược	280.000	6.956.093.034
Phải thu khác	2.377.745.743	1.864.453.563
TỔNG CỘNG	60.379.683.188	35.752.422.885

(a) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (công ty con) cho Công ty Sở xố Kiến thiết Thành phố Hồ Chí Minh vay theo Biên bản thỏa thuận mượn vốn ngày 20 tháng 7 năm 2009. Khoản vay này không chịu lãi, tín chấp và không có thời hạn thanh toán xác định.

(b) Đây là khoản cho các nhân viên mượn vốn với lãi suất 0%.

(c) Đây là khoản phải thu từ ông Nguyễn Hồng Hải liên quan đến tạm ứng thực hiện dự án công trình biệt thự Phương Nam.

(d) 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 vào 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 10).

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 (<i>Thuyết minh 7.2</i>)	23.123.909.200	6.600.000.000
Ông Đặng Hùng Long (<i>Thuyết minh 9</i>)	2.625.000.000	-
Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú	1.455.998.258	-
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 CPR	183.253.516	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Môi giới Bất động sản Sài Gòn	130.859.000	-
TỔNG CỘNG	29.049.519.974	6.600.000.000

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	6.600.000.000	6.600.000.000
Trích lập trong năm (<i>Thuyết minh 30</i>)	22.449.519.974	-
Số cuối năm	29.049.519.974	6.600.000.000

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Quận 9 - Đất nhà ở xã hội	97.211.648.442	121.196.902.625
Dự án Bà Điểm Hóc Môn	40.420.555.486	-
Dự án khác	1.249.504.087	1.700.056.031
TỔNG CỘNG	138.881.708.015	122.896.958.656

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

	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
Dự án Quận 9 (a)	121.196.902.625	4.278.083.577	(28.263.337.760)	97.211.648.442
Dự án Bà Điểm Hóc Môn (b)	-	40.420.555.486	-	40.420.555.486
Dự án Đà Lạt	1.684.326.120	8.494.837.964	(10.021.182.884)	157.981.200
Dự án Lê Văn Lương	-	8.551.578.769	(8.551.578.769)	-
Dự án khác	15.729.911	5.024.689.131	(3.948.896.155)	1.091.522.887
TỔNG CỘNG	122.896.958.656	66.769.744.927	(50.784.995.568)	138.881.708.015

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

- (a) 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.
- (b) Đây là chi phí mua đất và các chi phí dở dang khác cho dự án Khu dân cư đô thị tại Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Số đầu năm	-	-
Trích lập trong năm	9.006.357.486	-
Số cuối năm	9.006.357.486	-

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư (a)	6.593.580.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	910.000.000	900.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	740.000.000	740.000.000
Phải thu dài hạn khác	-	313.360.000
	8.243.580.000	1.953.360.000

- (a) Đây là khoản ký quỹ thực hiện dự án đầu tư tại khu đất tọa lạc số 376 đường Điện Biên Phủ, phường 11, Quận 10.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</i>	<i>Máy móc thiết bị VND</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND</i>	<i>Thiết bị dụng cụ quản lý VND</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
Nguyên giá					
Số đầu năm	13.380.541.459	23.173.938.089	9.304.816.298	39.489.359	45.898.785.205
Mua trong năm	47.200.000	-	1.074.681.818	-	1.121.881.818
Số cuối năm	13.427.741.459	23.173.938.089	10.379.498.116	39.489.359	47.020.667.023
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	3.345.135.359	3.538.958.208	3.399.340.606	39.489.359	10.322.923.532
Khấu hao trong năm	836.283.840	3.313.995.898	1.500.282.397	-	5.650.562.135
Số cuối năm	4.181.419.199	6.852.954.106	4.899.623.003	39.489.359	15.973.485.667
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	10.035.406.100	19.634.979.881	5.905.475.692	-	35.575.861.673
Số cuối năm	9.246.322.260	16.320.983.983	5.479.875.113	-	31.047.181.356

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 2.356.709.359 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 39.489.359 VND).

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đây là cao ốc Satra Exim, số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim mục đích là cho thuê hoạt động. Bất động sản được đưa vào hoạt động từ cuối năm 2014.

	<i>Quyền sử dụng đất</i> VND	<i>Cơ sở hạ tầng</i> VND	<i>Tổng cộng</i> VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	54.254.687.182	95.353.083.360	149.607.770.542
Số cuối năm	54.254.687.182	95.353.083.360	149.607.770.542
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	3.842.448.756	3.842.448.756
Khấu hao trong năm	-	3.842.448.756	3.842.448.756
Số cuối năm	-	7.684.897.512	7.684.897.512
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	54.254.687.182	91.510.634.604	145.765.321.786
Số cuối năm	54.254.687.182	87.668.185.848	141.922.873.030

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đây là các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc thực hiện dự án bất động sản trong giai đoạn đầu (chưa triển khai việc xây dựng và chào bán).

	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Số đầu năm</i> VND
Khu dân cư Đô thị Hóc Môn	-	40.420.555.486
Dự án Căn hộ - Văn phòng thương mại Toplife Tower	40.541.558.335	35.719.419.482
TỔNG CỘNG	40.541.558.335	76.139.974.968

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Số đầu năm</i> VND
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc	174.764.731.420	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	-	152.143.737.418
TỔNG CỘNG	174.764.731.420	152.143.737.418

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (*) VND	Công ty TNHH Quản Lý Bất động sản Hoàng Phúc VND	Tổng cộng VND
Giá trị đầu tư			
Số đầu năm	136.651.326.300	-	136.651.326.300
Tăng giá trị đầu tư (Thuyết minh 4.3)	-	175.000.000.000	175.000.000.000
Giảm giá trị đầu tư	(136.651.326.300)	-	(136.651.326.300)
Số cuối năm	-	175.000.000.000	175.000.000.000
Phân lỹ kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết			
Số đầu năm	15.492.411.118	-	15.492.411.118
Phân lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	31.222.544.858	(235.268.580)	30.987.276.278
Bán công ty liên kết	(46.714.955.976)	-	(46.714.955.976)
Số cuối năm	-	(235.268.580)	(235.268.580)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	152.143.737.418	-	152.143.737.418
Số cuối năm	-	174.764.731.420	174.764.731.420

(*) 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 104.596.282.724 VND (Thuyết minh 28).

17. 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	-
TỔNG CỘNG	110.646.194.710	26.894.358.700

(a) Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 240.551 m² 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 m² 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

18. 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 (a)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
Công ty Bất động sản Hoàng Gia Thịnh (b)	2.862.178.000	2.862.178.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CPR (c)	919.879.715	919.879.715	1.508.519.815	1.508.519.815
Phải trả số tiền thuế TNCN giữ lại cho các hộ dân (d)	879.654.800	879.654.800	879.654.800	879.654.800
Công ty Tie Công ty Bất động sản Trọng Tín	715.196.640	715.196.640	-	-
Công ty Cổ phần XD TK & QLDA Hoa Điền	515.253.000	515.253.000	-	-
Công ty Bất động sản Én Vàng	350.000.000	350.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Vạn Hưng	332.063.773	332.063.773	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Vạn Hưng	139.550.304	139.550.304	-	-
Công ty Nhà Xanh	138.578.000	138.578.000	-	-
Công ty Cổ phần NG Việt Nam	33.500.000	33.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Gia Hữu Trí	-	-	762.414.444	762.414.444
Các đối tượng khác	527.241.461	527.241.461	716.831.559	716.831.559
TỔNG CỘNG	27.413.095.693	27.413.095.693	3.867.420.618	3.867.420.618

- (a) 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 16).
- (b) Đây là khoản phí dịch vụ môi giới dự án Elite Park phải trả Công ty Bất động sản Hoàng Gia Thịnh.
- (c) Đây là khoản tiền phải trả liên quan đến dịch vụ tiếp thị và giới thiệu sản phẩm căn hộ thuộc dự án chung cư Bộ Công An.
- (d) Số tiền này tương ứng với 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án Khu dân cư Đô thị Hóc Môn của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn 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.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí dự án Quận 9 (*)	6.616.054.012	8.744.907.782
Lãi vay phải trả cho ngân hàng	1.658.742.354	-
Chi phí trích trước Dự án Toplife	925.455.569	-
Chi phí môi giới dự án Long Hưng	753.256.197	-
Chi phí bồi thường	99.631.186	-
Chi phí môi giới dự án Elite Park	245.565.455	-
Chi phí trích trước Dự án Lê Văn Lương	235.818.184	-
Khác	80.362.500	-
TỔNG CỘNG	10.614.885.457	8.744.907.782

(*) 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.

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền tạm giữ (a)	6.846.226.000	6.846.226.000
Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Tỉnh Đồng Nai (b)	3.674.336.784	-
Công ty Phú Việt (c)	3.500.000.000	-
Cổ tức phải trả	3.313.250.000	3.583.250.000
Phải trả tiền cọc bán căn hộ dự án Toplife (d)	3.304.949.871	-
Nguyễn Văn Ván (e)	2.900.000.000	-
Nguyễn Văn Hùng (g)	2.783.550.000	11.660.040.000
Tiền phí dự án First Home	631.996.941	-
Phạm Thị Lợi góp vốn Samland	203.704.564	-
Nguyễn Thị Thúy Kiều	-	6.080.000.000
Nguyễn Hữu Phúc	-	1.756.474.241
Công ty Cổ phần Tie	-	1.250.000.000
Phải trả, phải nộp khác	326.278.088	595.719.236
TỔNG CỘNG	27.484.292.248	31.771.709.477

- (a) Số tiền này 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 mua đất nền thuộc dự án Khu dân cư Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của khách hàng.
- (c) Khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản tiền này sẽ được sử dụng để căn trừ giá trị chuyển nhượng khi hoàn tất hợp đồng.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (d) 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.
- (e) Khoản tiền mượn từ ông Nguyễn Văn Ván không kỳ hạn, không lãi suất.
- (g) Đây là khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ấp Rạch Lá, Xã An Thới Đông, Huyện Cần Giuộc 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.

21. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (<i>Thuyết minh 23</i>)	14.127.800.000	12.003.292.102
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	-
TỔNG CỘNG	29.258.237.500	12.003.292.102

- (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.

22. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Siêu thị Big C (a)	9.194.000.000	8.460.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Phương Nam (b)	8.058.932.800	8.058.932.800
Ký quỹ môi giới dự án (c)	7.040.000.000	-
Phải trả dài hạn khác	608.377.000	912.929.000
TỔNG CỘNG	24.901.309.800	17.431.861.800

- (a) Đây là khoản đặt cọc 6 tháng tiền thuê nhà của Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Siêu thị Big C liên quan đến việc thuê một khu vực từ tầng lửng đến tầng năm của tòa nhà và sảnh lên khu văn phòng tại cao ốc Satra Exim, số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim theo hợp đồng thuê ngày 11 tháng 7 năm 2014 với thời hạn thuê là 12 năm.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

22. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (b) Đây là khoản tiền ký quỹ đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho dự án công trình Biệt thự du lịch Phương Nam tại Đà Lạt của Công ty TNHH MTV Tư vấn - Xây dựng Exim theo biên bản thỏa thuận số 01/2015/EXC-PN ngày 28 tháng 7 năm 2014.
- (c) Đây là khoản tiền ký quỹ hợp đồng môi giới dự án dự án Khu dân cư Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và dự án Elite Park, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS (công ty con).

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
Vay ngân hàng				
- Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (a)	126.450.000.000	120.000.000.000	(138.450.000.000)	108.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (b)	12.784.072.034	20.000.000.000	(14.784.072.034)	18.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS (c)	-	629.000.000	(117.800.000)	511.200.000
TỔNG CỘNG	139.234.072.034	140.629.000.000	(153.351.872.034)	126.511.200.000

Trong đó:

- Trả trong năm (139.234.072.034)
 - Vay dài hạn đến hạn trả (14.127.800.000)
- (a) Đây là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 với lãi suất từ 10,8%/năm, kỳ hạn 120 tháng, đáo hạn vào năm 2026 và được đảm bảo bằng tài sản của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (công ty con).
- (b) Đây là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 với lãi suất từ 11%/năm, kỳ hạn 120 tháng, đáo hạn vào năm 2026 và được đảm bảo bằng tài sản của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (công ty con).
- (c) Đây là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng - Chi nhánh Tân Bình với lãi suất 11%/năm, kỳ hạn 60 tháng, thanh toán hàng tháng và được đảm bảo bằng tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS (công ty con).

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 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 sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Năm trước					
Số đầu năm	417.840.000.000	11.252.395.500	2.208.761.500	6.459.653.691	437.760.810.691
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	8.827.815.162	8.827.815.162
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(31.557.453)	(31.557.453)
Mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư TIE - E Xim từ cổ đông không kiểm soát với giá cao hơn mệnh giá	-	-	-	(8.260.528.083)	(8.260.528.083)
Mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim từ cổ đông không kiểm soát với giá thấp hơn mệnh giá	-	-	-	4.467.898.237	4.467.898.237
Tặng khác	-	-	195.048.000	-	195.048.000
Số cuối năm	417.840.000.000	11.252.395.500	2.403.809.500	11.463.281.554	442.959.486.554
Năm nay					
Số đầu năm	417.840.000.000	11.252.395.500	2.403.809.500	11.463.281.554	442.959.486.554
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	46.086.956.295	46.086.956.295
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.515.580.000)	(2.515.580.000)
Tạm trích quỹ trong năm	-	-	1.006.232.000	(1.006.232.000)	-
Tặng sở hữu tại Công ty Cổ phần Địa ốc Satra E Xim (Thuyết minh 4.1)	-	-	-	262.329.344	262.329.344
Tặng vốn tại Công ty TNHH MTV Tư Vấn - Xây Dựng Exim (Thuyết minh 4.2)	-	-	-	214.098.795	214.098.795
Số cuối năm	417.840.000.000	11.252.395.500	3.410.041.500	54.504.853.988	487.007.290.988

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *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%
TỔNG CỘNG	41.784.000	417.840.000.000	100,00%	41.784.000	417.840.000.000	100,00%

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.3 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

25. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	33.809.973.352	86.711.307.376
Góp vốn trong năm	200.000.000	980.000.000
Tặng vốn trong năm	-	2.511.400.000
Công ty mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim trong năm	(1.392.993.344)	(41.649.674.237)
Công ty mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư TIE - E Xim trong năm	-	(12.390.255.916)
Chia lỗ trong năm	(1.607.667.568)	(2.352.803.871)
Lỗ do góp vốn vào Công ty TNHH MTV Tư Vấn - Xây Dựng Exim	(214.098.794)	-
Số dư cuối năm	30.795.213.646	33.809.973.352

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	81.867.758.362	499.910.461.137
Doanh thu bán hàng	11.220.765.670	426.901.065.098
Doanh thu cung cấp dịch vụ	70.646.992.692	73.009.396.039
Các khoản giảm trừ doanh thu	(262.898.429)	-
TỔNG CỘNG	81.604.859.933	499.910.461.137



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Năm nay</i> <u>VND</u>	<i>Năm trước</i> <u>VND</u>
Giá vốn hàng bán	45.821.274.015	464.005.425.996
Giá vốn dịch vụ cung cấp	57.817.066.647	9.319.841.396
Chi phí khấu hao bất động sản đầu tư	3.842.448.756	3.305.014.692
TỔNG CỘNG	<u>107.480.789.418</u>	<u>476.630.282.084</u>

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i> <u>VND</u>	<i>Năm trước</i> <u>VND</u>
Lãi từ chuyển nhượng đầu tư (<i>Thuyết minh 16</i>)	104.596.282.724	621.555.932
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.471.366.000	-
Lãi từ cho vay	1.442.182.347	-
Lãi từ tiền gửi	802.840.228	2.288.917.120
Góp vốn mua cổ phần	2.773.146	1.518.814
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	68.132.858
TỔNG CỘNG	<u>117.315.444.445</u>	<u>2.980.124.724</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i> <u>VND</u>	<i>Năm trước</i> <u>VND</u>
Lãi tiền vay	<u>15.329.000.507</u>	<u>10.335.740.483</u>

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Năm nay</i> <u>VND</u>	<i>Năm trước</i> <u>VND</u>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	4.186.445.984	1.211.387.975
- Chi phí bán hàng khác	95.602.716	1.002.570.244
- Chi phí nhân công	3.982.813.615	208.817.731
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	108.029.653	-
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	41.859.790.090	23.125.182.274
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.526.360.728	11.186.259.277
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi (<i>Thuyết minh 10</i>)	22.449.519.974	-
- Chi phí nhân công	12.046.661.640	9.589.395.777
- Chi phí khấu hao	1.837.247.748	2.349.527.220
TỔNG CỘNG	<u>46.046.236.074</u>	<u>24.336.570.249</u>

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.277.160.358	9.113.084.165
Chi phí nguyên liệu	28.304.155.850	423.509.162.547
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	22.457.599.761	-
Chi phí nhân công	19.189.515.058	9.798.213.508
Chi phí khấu hao	9.493.010.891	2.349.527.220
Chi phí khác	19.805.583.574	56.196.864.893
TỔNG CỘNG	<u>153.527.025.492</u>	<u>500.966.852.333</u>

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Thu nhập khác	4.538.746.926	934.427.711
Thu khác từ bán đất nền dự án Long Hưng	4.435.452.000	-
Thu nhập từ ký quỹ thuê văn phòng	46.944.000	-
Thu phạt chậm thanh toán	40.000.926	-
Thu thanh lý tài sản	12.950.000	276.363.637
Thu nhập khác	3.400.000	658.064.074
Chi phí khác	(8.017.270.005)	(2.830.553)
Chi phí phạt trả nợ trước hạn	(4.136.652.460)	-
Chi phí dự án Chung cư Lô G	(2.733.281.927)	-
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	(450.000.000)	-
Tiền đặt cọc DA Samland bị mất	(361.055.127)	-
Chi phí bồi thường	(320.968.243)	-
Chi phí khác	(15.312.248)	(2.830.553)
TỔNG CỘNG	<u>(3.478.523.079)</u>	<u>931.597.158</u>

33. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<i>(Tạm ứng)/ Phải trả đầu năm</i> <i>VND</i>	<i>Phát sinh trong năm</i>		<i>(Tạm ứng)/ Phải trả cuối năm</i> <i>VND</i>
		<i>Số phải nộp</i> <i>VND</i>	<i>Số đã nộp</i> <i>VND</i>	
Thuế giá trị gia tăng	(7.940.222.733)	5.209.391.104	(3.518.149.480)	(6.248.981.109)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	763.487.161	13.093.742.851	(9.560.642.178)	4.296.587.834
Thuế thu nhập cá nhân	210.735.620	2.398.743.515	(1.218.049.908)	1.391.429.227
Thuế khác	-	4.000.000	(2.000.000)	2.000.000
TỔNG CỘNG	<u>(6.965.999.952)</u>	<u>20.705.877.470</u>	<u>(14.298.841.566)</u>	<u>(558.964.048)</u>
Trong đó				
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				7.036.276.792
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ				(7.595.240.840)

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

33. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

33.1 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:

	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	57.573.031.578	8.012.001.321
Các điều chỉnh do thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính	30.180.416.756	2.289.606.511
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế sau các điều chỉnh do hợp nhất báo cáo tài chính	87.753.448.334	10.301.607.832
Thuế TNDN theo thuế suất hiện hành	17.550.689.667	2.266.353.723
<i>Các điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	690.666.420	615.699.930
Chi phí không được trừ theo quy định	972.906.811	965.421.402
Chi khấu hao vượt mức quy định	107.411.954	107.448.001
Lỗ của các công ty con	2.362.936.451	1.193.809.948
<i>Các điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(2.094.273.200)	-
Chia lãi từ công ty liên kết trong năm	(6.197.455.256)	(3.408.330.446)
Chuyển lỗ trong năm	(299.139.996)	(203.412.528)
Chi phí thuế TNDN	13.093.742.851	1.536.990.030

33.2 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.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

33. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

33.3 Chuyển lỗ

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty có khoản lỗ tính thuế ước tính là 17.314.671.464 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai.

Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế VND	Đã được sử dụng	Không được chuyển lỗ VND	Chưa sử dụng
			đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND		đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND
2011	2016	(1.248.147.436)	1.134.645.030	-	(113.502.406)
2012	2017	(317.686.642)	-	-	(317.686.642)
2013	2018	(1.147.036.886)	-	-	(1.147.036.886)
2014	2019	(1.766.937.397)	924.602.400	-	(842.334.997)
2015	2020	(4.575.128.257)	-	-	(4.575.128.257)
2016	2021	(11.814.682.256)	1.495.699.980	-	(10.318.982.276)
		(20.869.618.874)	3.554.947.410	-	(17.314.671.464)

33.4 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Các công ty con có phát sinh lỗ tính thuế làm phát sinh tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nhưng chưa được ghi nhận do tính không chắc chắn về lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tổng tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 3.462.934.293 VND theo mức thuế suất mới có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 là 20%.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu với 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 TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc	Công ty liên kết	Góp vốn đầu tư Vay Trả tiền vay	175.000.000.000 12.000.000.000 1.200.000.000	- - -
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	2.720.510.000

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu/(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 TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc	Công ty liên kết	Vay	(10.800.000.000)	-
Các Thành viên chủ chốt trong công ty (Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc)	Ban lãnh đạo Công ty	Ủy thác mua tài sản Tạm ứng Cho vay Dự thu Phải trả tiền mua đất ở Cần Giờ Vay Trả trước tiền mua đất ở Phước Kiến, Nhà bè	110.582.834.710 4.833.862.000 6.000.000.000 227.333.333 (2.783.550.000) (4.330.437.500) 9.000.000.000	28.604.358.700 9.580.000.000 7.000.000.000 227.333.333 (11.660.040.000) - -

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của Công ty chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Thông tin sử dụng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty như sau:

	<i>Năm nay</i> VND	<i>Năm trước</i> VND
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	46.086.956.295	8.827.815.162
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.515.580.000)	(31.557.453)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	43.571.376.295	8.796.257.709
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	41.784.000	41.784.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	1.043	211

Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm trước được tính toán và trình bày lại do ảnh hưởng của việc khấu trừ số tiền trích lập giảm quỹ khen thưởng phúc lợi trong lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty khi tính lãi cơ bản theo quy định của Thông tư 200.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào 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:

	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Số đầu năm</i> VND
Đến 1 năm	4.952.386.292	4.848.386.292
Từ 1 - 5 năm	19.393.545.168	13.813.545.168
Trên 5 năm	28.149.995.842	34.924.510.898
TỔNG CỘNG	52.495.927.302	53.586.442.358

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

36. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tiền thuê tối thiểu 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	19.480.879.091	19.936.506.376
Từ 1 - 5 năm	72.324.807.273	69.515.183.156
Trên 5 năm	93.000.000.000	109.980.000.000
TỔNG CỘNG	<u>184.805.686.364</u>	<u>199.431.689.532</u>

37. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Nhóm 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 Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản cho vay, 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 Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ quan trọng cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty. Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay với lãi suất thả nổi của Nhóm Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Nhóm Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Nhóm 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 Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Chi phí lãi vay của Nhóm Công ty phát sinh từ các khoản vay có lãi suất thả nổi đều được vốn hóa trong năm nên ảnh hưởng của rủi ro do thay đổi lãi suất lên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty là không đáng kể.

Nhóm 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.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN/HN

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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.

Nhóm Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ.

Rủi ro giá cả hàng hóa

Nhóm Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định. Nhóm 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. Nhóm 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. Nhóm 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, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

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

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo và 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 Nhóm 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

Nhóm 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 Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi năm lập báo cáo tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong *Thuyết minh* 5. Nhóm 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 Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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.

Nhóm 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 Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

Rủi ro thanh khoản

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm 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
Ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Phải trả người bán ngắn hạn	27.413.095.693	-	-	-	27.413.095.693
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	10.614.885.457	-	10.614.885.457
Phải trả ngắn hạn khác	27.484.292.248	-	-	-	27.484.292.248
Vay và nợ ngắn hạn	-	29.258.237.500	-	-	29.258.237.500
Phải trả dài hạn khác	-	-	24.901.309.800	-	24.901.309.800
Vay và nợ dài hạn	-	-	50.511.200.000	76.000.000.000	126.511.200.000
	54.897.387.941	29.258.237.500	86.027.395.257	76.000.000.000	246.183.020.698
Ngày 31 tháng 12 năm 2015					
Phải trả người bán ngắn hạn	3.867.420.618	-	-	-	3.867.420.618
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	8.744.907.782	-	8.744.907.782
Phải trả ngắn hạn khác	31.771.709.477	-	-	-	31.771.709.477
Vay và nợ ngắn hạn	-	12.003.292.102	-	-	12.003.292.102
Phải trả dài hạn khác	-	-	17.431.861.800	-	17.431.861.800
Vay và nợ dài hạn	-	-	139.234.072.034	-	139.234.072.034
	35.639.130.095	12.003.292.102	165.410.841.616	-	213.053.263.813

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm 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

Nhóm Công ty đã sử dụng bất động sản là công trình xây dựng trên khu đất (Khu thương mại, dịch vụ thuộc tầng lửng, tầng 2, 3, 4, 5) cao ốc Satra Đất Thành - Phú Nhuận tại số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Satra (công ty con) để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (*Thuyết minh 23*).

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

38. TRÌNH BÀY THÔNG TIN VỀ 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 hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý VND
	Cho vay và phải thu VND	Tài sản và nợ khác hạch toán theo giá trị phân bổ VND	Tổng giá trị ghi sổ VND	
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	-	9.806.939.343	9.806.939.343	9.806.939.343
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	21.313.752.795	-	21.313.752.795	21.313.752.795
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	60.379.683.188	-	60.379.683.188	60.379.683.188
Phải thu dài hạn khác	8.243.580.000	-	8.243.580.000	8.243.580.000
TỔNG CỘNG	95.937.015.983	9.806.939.343	105.743.955.326	105.743.955.326
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	-	27.413.095.693	27.413.095.693	27.413.095.693
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	10.614.885.457	10.614.885.457	10.614.885.457
Phải trả ngắn hạn khác	-	27.484.292.248	27.484.292.248	27.484.292.248
Vay và nợ ngắn hạn	-	29.258.237.500	29.258.237.500	29.258.237.500
Phải trả dài hạn khác	-	24.901.309.800	24.901.309.800	24.901.309.800
Vay và nợ dài hạn	-	126.511.200.000	126.511.200.000	126.511.200.000
TỔNG CỘNG	-	246.183.020.698	246.183.020.698	246.183.020.698

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN



39. 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 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Nhóm Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm 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

