



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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM  
Số: 02/2020/EX

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

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

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

Điện thoại: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

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

Điện thoại (di động): 0907368797

Nội dung thông tin công bố:

#### - Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2019 công ty Eximland

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

Ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người thực hiện công bố thông tin

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS



DƯƠNG THỊ THU LOAN

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
**179EF Cách Mạng Tháng 8, Phường 5 , Quận 3 , TP.HCM**

Mã số thuế: 0305323291



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 4 NĂM 2019**

**Tháng 1 năm 2020**

## Công ty Cổ Phần Bất Động Sản E Xim

### MỤC LỤC

|                                                     | Trang |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Bảng cân đối kế toán quý 4 năm 2019                 | 1-3   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2019 | 4     |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý 4 năm 2019           | 5     |
| Thuyết minh báo cáo tài chính quý 4 năm 2019        | 6-16  |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

| Tài sản                                              | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1                                                    | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b> | <b>100</b> |             | <b>200,996,105,155</b> | <b>227,978,847,584</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>         | <b>110</b> | <b>1</b>    | <b>213,491,861</b>     | <b>47,121,168</b>      |
| 1. Tiền                                              | 111        |             | 213,491,861            | 47,121,168             |
| 2. Các khoản tương đương tiền                        | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Các khoản Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>       | <b>120</b> |             | <b>-</b>               | <b>3,399,826,190</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                            | 121        |             | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)      | 122        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                   | 123        |             | -                      | 3,399,826,190          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>              | <b>130</b> |             | <b>97,757,901,113</b>  | <b>123,079,686,754</b> |
| 1. Phải thu khách hàng                               | 131        | <b>3</b>    | 60,715,558,576         | 80,249,726,576         |
| 2. Trả trước cho người bán                           | 132        |             | 26,282,924,478         | 26,811,909,703         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                          | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng  | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                      | 135        |             | -                      | 13,263,862,000         |
| 6. Các khoản phải thu khác                           | 136        | <b>4</b>    | 37,132,384,655         | 28,508,855,071         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)            | 137        |             | (26,372,966,596)       | (25,754,666,596)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                           | 139        | <b>5</b>    | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> |             | <b>102,761,674,697</b> | <b>101,396,906,198</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                      | 141        | <b>7</b>    | 102,761,674,697        | 101,396,906,198        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho ( * )              | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                      | <b>150</b> |             | <b>263,037,484</b>     | <b>55,307,274</b>      |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 151        | <b>13</b>   | 44,758,261             | 55,307,274             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                           | 152        |             | 218,279,223            | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước          | 153        |             | -                      | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ        | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                             | 155        |             | -                      | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>  | <b>200</b> |             | <b>436,737,463,402</b> | <b>436,398,520,437</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                 | <b>210</b> |             | <b>905,000,000</b>     | <b>905,000,000</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                   | 211        |             | -                      | -                      |
| 2. Trả trước người bán dài hạn                       | 212        |             | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                | 213        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu dài hạn nội bộ                           | 214        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                       | 215        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                             | 216        |             | 905,000,000            | 905,000,000            |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)             | 219        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                           | <b>220</b> |             | <b>13,037,520,740</b>  | <b>14,725,445,291</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                          | 221        | <b>9</b>    | 13,037,520,740         | 14,725,445,291         |
| - Nguyên giá                                         | 222        |             | 22,384,676,679         | 22,384,676,679         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                         | 223        |             | (9,347,155,939)        | (7,659,231,388)        |



|                                                     |              |                    |                        |                        |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                   | 224          | 11                 | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                        | 225          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 226          |                    | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                          | 227          | 10                 | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                        | 228          |                    | 72,000,000             | 72,000,000             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 229          |                    | (72,000,000)           | (72,000,000)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b>   | <b>12</b>          | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| - Nguyên giá                                        | 231          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 232          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>240</b>   | <b>8</b>           | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dài hạn dở dang     | 241          |                    | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 242          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>        | <b>250</b>   |                    | <b>420,850,017,044</b> | <b>420,445,041,044</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 251          |                    | 366,976,957,215        | 366,571,981,215        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh          | 252          |                    | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 253          |                    | 75,000,000,000         | 75,000,000,000         |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)   | 254          |                    | (21,126,940,171)       | (21,126,940,171)       |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 255          |                    | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>260</b>   |                    | <b>1,944,925,618</b>   | <b>323,034,102</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261          | 13                 | 1,944,925,618          | 323,034,102            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 262          |                    | -                      | -                      |
| 3. Tài sản dài hạn khác                             | 268          | 14                 | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>              | <b>270</b>   |                    | <b>637,733,568,557</b> | <b>664,377,368,021</b> |
| <b>Nguồn vốn</b>                                    | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
| <b>1</b>                                            | <b>2</b>     | <b>3</b>           |                        |                        |
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>                 | <b>300</b>   |                    | <b>171,751,203,996</b> | <b>200,944,942,728</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b>   |                    | <b>54,309,315,780</b>  | <b>52,813,753,984</b>  |
| 1. Phải trả người bán                               | 311          | 16                 | 1,299,168,367          | 790,934,121            |
| 2. Người mua trả tiền trước                         | 312          |                    | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313          | 17                 | 3,519,083,919          | 8,128,961,742          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314          |                    | 241,123,900            | 380,327,392            |
| 5. Chi phí phải trả                                 | 315          | 18                 | 8,801,407,975          | 8,870,384,760          |
| 6. Phải trả nội bộ                                  | 316          |                    | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317          |                    | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318          |                    | -                      | -                      |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác       | 319          | 19                 | 19,517,162,208         | 15,315,005,478         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính                        | 320          | 15                 | 17,466,108,000         | 15,966,668,000         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321          |                    | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi                     | 322          |                    | 3,465,261,411          | 3,361,472,491          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323          |                    | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b>   |                    | <b>117,441,888,216</b> | <b>148,131,188,744</b> |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331          |                    | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước                         | 332          |                    | -                      | -                      |



|                                                |            |           |                        |                        |
|------------------------------------------------|------------|-----------|------------------------|------------------------|
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333        |           | -                      |                        |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           | 334        |           | -                      |                        |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 335        |           | -                      |                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        |           | -                      |                        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        |           | 12,960,032,216         | 30,677,113,744         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | 15        | 104,481,856,000        | 117,454,075,000        |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                       | 339        |           | -                      |                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                            | 340        |           | -                      |                        |
| 11. Thuế Thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        |           | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 342        |           | -                      |                        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 343        |           | -                      | -                      |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>         | <b>400</b> |           | <b>465,982,364,561</b> | <b>463,432,425,293</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>25</b> | <b>465,982,364,561</b> | <b>463,432,425,293</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                   | 411        |           | 442,910,400,000        | 417,840,000,000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |           | 442,910,400,000        | 417,840,000,000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |           | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |           | -                      | -                      |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |           | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |           | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                | 415        |           | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        | 26        | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        | 27        | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |           | 11,474,459,500         | 11,340,252,500         |
| 9. Quỹ hỗ trợ xấp xỉ doanh nghiệp              | 419        |           | -                      | -                      |
| 10. Các quỹ thuộc vốn sở hữu                   | 420        |           | 910,815,323            | 3,518,041,500          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |           | 10,686,689,738         | 30,734,131,293         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |           | 8,458,847,470          | 29,275,709,567         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |           | 2,227,842,268          | 1,458,421,726          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |           | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |           |                        |                        |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        | 28        | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |           | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>       | <b>440</b> |           | <b>637,733,568,557</b> | <b>664,377,368,021</b> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp.HCM, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám Đốc

*khac*

Đinh Thị Nhài

*Uubam*

Dương Thị Thu Loan



Lý Văn Nghĩa



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
**Quý 4 Năm 2019**

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

| Chỉ tiêu                                                      | Mã số | Thuyết minh | Quý 4           |                 | Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 4 năm 2019 | Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 4 năm 2018 |
|---------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                               |       |             | Năm 2019        | Năm 2018        |                                          |                                          |
| 1                                                             | 2     | 3           | 5               | 6               | 7                                        | 8                                        |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                     | 01    | 1           | 759,941,237     | 14,821,269,030  | 2,720,675,218                            | 16,696,628,485                           |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                               | 02    | 2           | -               | -               | -                                        | -                                        |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10    |             | 759,941,237     | 14,821,269,030  | 2,720,675,218                            | 16,696,628,485                           |
| 4. Giá vốn hàng bán                                           | 11    | 3           | 494,524,842     | 458,435,759     | 2,046,952,237                            | 1,784,453,589                            |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)   | 20    |             | 265,416,395     | 14,362,833,271  | 673,722,981                              | 14,912,174,896                           |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                              | 21    | 4           | 18,654,998,406  | 2,848,538,240   | 23,292,824,548                           | 13,988,628,410                           |
| 7. Chi phí tài chính                                          | 22    | 5           | 3,341,083,656   | 5,953,977,293   | 11,253,479,675                           | 13,927,534,405                           |
| - Trong đó : Chi phí lãi vay                                  | 23    |             | 3,341,083,656   | 2,950,085,245   | 11,253,479,675                           | 11,988,410,251                           |
| 8. Chi phí bán hàng                                           | 25    | 8           | -               | -               | -                                        | -                                        |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                               | 26    | 8           | 2,337,873,421   | 2,301,405,090   | 7,573,929,637                            | 9,183,646,617                            |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD [30=20+(21-22)-(24+25)]   | 30    |             | 13,241,457,724  | 8,955,989,128   | 5,139,138,217                            | 5,789,622,284                            |
| 11. Thu nhập khác                                             | 31    | 6           | 106,220         | 18,590,377      | 19,469,856                               | 23,150,377                               |
| 12. Chi phí khác                                              | 32    | 7           | 1,825,160,295   | 2,856,430,430   | 2,474,461,805                            | 3,170,039,430                            |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                 | 40    |             | (1,825,054,075) | (2,837,840,053) | (2,454,991,949)                          | (3,146,889,053)                          |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)              | 50    |             | 11,416,403,649  | 6,118,149,075   | 2,684,146,268                            | 2,642,733,231                            |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                               | 51    | 10          | -               | 885,597,505     | -                                        | 885,597,505                              |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                | 52    | 11          |                 |                 |                                          |                                          |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)    | 60    |             | 11,416,403,649  | 5,232,551,570   | 2,684,146,268                            | 1,757,135,726                            |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                  | 70    |             |                 |                 |                                          |                                          |
| 18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                | 71    |             |                 |                 |                                          |                                          |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

*Đinh Thị Nhài*

Đinh Thị Nhài

*Dương Thị Thu Loan*

Dương Thị Thu Loan

Tp.HCM, ngày 15 tháng 01 năm 2020  
Tổng Giám Đốc  
*Lý Văn Nghĩa*  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
E XIM  
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Quý 4 năm 2019

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

| Chỉ tiêu                                                                  | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 4 năm 2019 | Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 4 năm 2018 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                                                                         | 2     | 3           | 4                                        | 5                                        |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                         |       |             |                                          |                                          |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác               | 01    |             | 2,385,747,340                            | 6,219,696,750                            |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                    | 02    |             | (3,793,474,373)                          | (4,017,910,828)                          |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                        | 03    |             | (2,752,040,101)                          | (3,156,671,226)                          |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                                   | 04    |             | (11,276,475,160)                         | (12,035,388,188)                         |
| 5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp                                | 05    |             | (2,696,647,556)                          | -                                        |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                  | 06    |             | 5,202,861,891                            | 55,446,396,799                           |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                 | 07    |             | (24,772,615,485)                         | (42,939,068,586)                         |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                             | 20    |             | (37,702,643,444)                         | (482,945,279)                            |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                            |       |             |                                          |                                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác               | 21    |             | (746,207,839)                            | (1,888,055,416)                          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác      | 22    |             | -                                        | 2,500,000,000                            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                   | 23    |             | (3,600,000,000)                          | (29,192,862,000)                         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác           | 24    |             | 20,378,965,584                           | 24,465,429,500                           |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                | 25    |             | (63,632,304)                             | (288,056,000)                            |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                            | 26    |             | 20,135,000,000                           | 17,680,000,000                           |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                    | 27    |             | 11,748,667,696                           | 5,950,691,999                            |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                 | 30    |             | 47,852,793,137                           | 19,227,148,083                           |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                        |       |             |                                          |                                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu            | 31    |             | -                                        | -                                        |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành | 32    |             | -                                        | -                                        |
| 3. Tiền vay nhận được                                                     | 33    |             | 6,155,000,000                            | 2,300,000,000                            |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                | 34    |             | (15,827,779,000)                         | (16,201,207,000)                         |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                         | 35    |             | -                                        | -                                        |
| 6. Lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                        | 36    |             | (311,000,000)                            | (5,369,500,000)                          |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                              | 40    |             | (9,983,779,000)                          | (19,270,707,000)                         |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)                           | 50    |             | 166,370,693                              | (526,504,196)                            |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                          | 60    |             | 47,121,168                               | 573,625,364                              |
| Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                   | 61    |             |                                          |                                          |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)                         | 70    |             | 213,491,861                              | 47,121,168                               |

Người lập biểu

*Phan*

Đinh Thị Nhài

Kế toán trưởng

*Dương Thị Thu Loan*

Dương Thị Thu Loan

Tp.HCM, ngày 15 tháng 01 năm 2020  
Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
E XIM  
Lý Văn Nghĩa



## I. THÔNG TIN CÔNG TY

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

| Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số | Ngày cấp                  |
|--------------------------------------------------|---------------------------|
| 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  |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 8                    | Ngày 26 tháng 1 năm 2018  |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 9                    | Ngày 25 tháng 10 năm 2019 |

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

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có năm (5) công ty con sau:

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

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập 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 và đăng ký thay đổi lần 4 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0306122118 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 11 năm 2016. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm 65.86% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

#### ► Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm 98.86% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

#### ► Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm 99.78% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

#### ► Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Eximrs

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313151430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 03 năm 2015. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

#### ► Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Exim

Công ty này là công ty TNHH được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0315332545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 10 năm 2018. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm 99.98% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

## II. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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);

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN E XIM**  
 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP.HCM  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4**  
**NĂM 2019**

- ▶ 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).

### **III. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN :**

#### **1- Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

#### **2- Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

#### **3- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VND.

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

#### **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.

#### **2. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

#### **3. Các khoản phải thu**

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

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

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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 như sau:

| <u>Thời gian quá hạn</u>                     | <u>Mức trích dự phòng</u> |
|----------------------------------------------|---------------------------|
| Từ trên sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm | 30%                       |
| Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm        | 50%                       |
| Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm         | 70%                       |
| Trên ba (03) năm                             | 100%                      |

#### **4. Tài sản cố định**

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 riêng khi phát sinh.



Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **5. Thuê tài sản**

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 trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

#### **6. Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định 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 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị             | 3 – 7 năm   |
| Phương tiện vận tải           | 6 - 10 năm  |
| Thiết bị văn phòng            | 3 năm       |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 4 – 5 năm   |
| Phần mềm máy vi tính          | 3 năm       |
| Tài sản cố định vô hình khác  | 4 năm       |

#### **7. Chi phí đi vay**

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

#### **8. Chi phí trả trước**

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

#### **9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

- Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con thể hiện các khoản đầu tư vào các doanh nghiệp mà Công ty nắm giữ quyền biểu quyết chi phối trên 50% và kiểm soát doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào công ty con phản ánh theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá đầu tư.

- Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá đầu tư cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh ban đầu) theo qui định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013. Theo đó, mức trích lập dự phòng là chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ vốn đầu tư của doanh nghiệp so với tổng vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

#### **10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

#### **11. Phân chia lợi nhuận**

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

#### **12. Ghi nhận doanh thu**



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

**Doanh thu bán hàng**

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**Tiền lãi**

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

**Cổ tức**

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

**Tiền cho thuê**

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

**13. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

**Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ 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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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 trả khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

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 các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả những chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

► Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.



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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả khi 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 trả và các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

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

### **01- TIỀN**

|                                 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | Ngày 01 tháng 01 năm 2019 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tiền</b>                     |                           |                           |
| Tiền mặt                        | 647,358                   | 804,126                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 212,844,503               | 46,317,042                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>213,491,861</b>        | <b>47,121,168</b>         |

### **02- CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

#### **b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.**

##### **b1) Ngắn hạn**

##### **- Cho vay**

|                   | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |          |           | Ngày 01 tháng 01 năm 2019 |          |           |
|-------------------|---------------------------|----------|-----------|---------------------------|----------|-----------|
|                   | Giá gốc                   | Dự phòng | GT hợp lý | Giá gốc                   | Dự phòng | GT hợp lý |
| + Tô Khiêm Nguyên | -                         | -        | -         | 7,233,862,000             | -        | -         |
| + Lâm Duy Tân     | -                         | -        | -         | 6,030,000,000             | -        | -         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>-</b>                  | <b>-</b> | <b>-</b>  | <b>13,263,862,000</b>     | <b>-</b> | <b>-</b>  |

#### **c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

##### **+ Đầu tư vào các công ty con**

|  | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | Ngày 01 tháng 01 năm 2019 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|  |                           |                           |

|                                 | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| + Công ty CPDV BĐS Eximrs       | 1,020,000,000          | -                       | 1,020,000,000          | -                       |
| + Công ty Đầu Tư KCN-ĐT Hóc Môn | 61,500,000,000         | (10,501,943,417)        | 61,500,000,000         | (10,501,943,417)        |
| + Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Exim  | 100,263,409,215        | -                       | 100,263,409,215        | -                       |
| + Công ty Satra E Xim           | 131,934,164,000        | -                       | 131,529,188,000        | -                       |
| + Công ty CP Đầu Tư TIE - EXIM  | 72,259,384,000         | (8,778,380,846)         | 72,259,384,000         | (8,778,380,846)         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>366,976,957,215</b> | <b>(19,280,324,263)</b> | <b>366,571,981,215</b> | <b>(19,280,324,263)</b> |

+ Đầu tư vào các công ty liên kết

DVT: VND

|                                                | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |                        | Ngày 01 tháng 01 năm 2019 |                        |
|------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                                | Giá gốc                   | Dự phòng               | Giá gốc                   | Dự phòng               |
| + Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Hoàng Phúc | 75,000,000,000            | (1,846,615,908)        | 75,000,000,000            | (1,846,615,908)        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>75,000,000,000</b>     | <b>(1,846,615,908)</b> | <b>75,000,000,000</b>     | <b>(1,846,615,908)</b> |

### 03- CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

DVT: VND

|                                                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |  | Ngày 01 tháng 01 năm 2019 |  |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|--|---------------------------|--|
| <b>Phải thu khách hàng</b>                               |                           |  |                           |  |
| + Cty BĐS Liên Lập                                       | 7,500,000,000             |  | 7,500,000,000             |  |
| + Khương Tổ Mỹ                                           | 52,607,208,576            |  | 72,742,208,576            |  |
| + Các đối tượng khác                                     | 608,350,000               |  | 7,518,000                 |  |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>60,715,558,576</b>     |  | <b>80,249,726,576</b>     |  |
| <b>Trả trước cho người bán</b>                           |                           |  |                           |  |
| + Công ty CP ĐT XD & khai thác công trình giao thông 584 | 23,123,909,200            |  | 23,123,909,200            |  |
| + Trung tâm đo đạc bản đồ                                | -                         |  | 26,985,225                |  |
| + Các đối tượng khác                                     | 3,159,015,278             |  | 3,661,015,278             |  |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>26,282,924,478</b>     |  | <b>26,811,909,703</b>     |  |
| + Dự phòng phải thu khó đòi                              | (25,184,909,200)          |  | (24,566,609,200)          |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b>61,813,573,854</b>     |  | <b>82,495,027,079</b>     |  |

### 04- PHẢI THU KHÁC

DVT: VND

|                         | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |          | Ngày 01 tháng 01 năm 2019 |          |
|-------------------------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|
|                         | Giá gốc                   | Dự phòng | Giá gốc                   | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>         |                           |          |                           |          |
| Ký quỹ                  | -                         | -        | 500,000,000               | -        |
| Tạm ứng                 | -                         | -        | -                         | -        |
| + Tạm ứng Khương Tổ Huệ | 4,845,000,000             | -        | 4,845,000,000             | -        |
| + Tạm ứng Lý Văn Nghĩa  | 7,500,000,000             | -        | 8,800,000,000             | -        |
| + Các đối tượng khác    | 188,000,000               | -        | 188,000,000               | -        |
| <b>Cộng</b>             | <b>12,533,000,000</b>     | -        | <b>13,833,000,000</b>     | -        |



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP.HCM  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4**  
**NĂM 2019**

|                                  |                       |                        |                       |                        |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Phải thu khác                    | -                     | -                      | -                     | -                      |
| + Đào Văn Nam                    | 1,262,500,000         | -                      | 1,262,500,000         | -                      |
| + Khương Tổ Mỹ                   | 14,131,533,229        | -                      | 6,349,386,662         | -                      |
| + Cty BĐS Liên Lập               | 1,816,250,000         | -                      | -                     | -                      |
| + Công ty CP Địa Ốc Sa Tra E Xim | 643,610,576           | -                      | -                     | -                      |
| + Các đối tượng khác             | 6,745,490,850         | (1,188,057,396)        | 6,563,968,409         | (1,188,057,396)        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>24,599,384,655</b> | <b>(1,188,057,396)</b> | <b>14,175,855,071</b> | <b>(1,188,057,396)</b> |
| <b>CỘNG NGẮN HẠN</b>             | <b>37,132,384,655</b> | <b>(1,188,057,396)</b> | <b>28,508,855,071</b> | <b>(1,188,057,396)</b> |
| <b>Dài hạn</b>                   | <b>905,000,000</b>    | <b>905,000,000</b>     | <b>905,000,000</b>    | <b>905,000,000</b>     |
| <b>CỘNG DÀI HẠN</b>              | <b>905,000,000</b>    | <b>905,000,000</b>     | <b>905,000,000</b>    | <b>905,000,000</b>     |

**07- HÀNG TỒN KHO**

ĐVT: VND

|                                   | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |          | Ngày 01 tháng 01 năm 2019 |          |
|-----------------------------------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|
|                                   | Giá gốc                   | Dự phòng | Giá gốc                   | Dự phòng |
| Hàng hóa bất động sản             | -                         | -        | -                         | -        |
| Chi phí Dự án Nhà ở xã hội Quận 9 | 102,761,674,697           | -        | 101,396,906,198           | -        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>102,761,674,697</b>    | <b>-</b> | <b>101,396,906,198</b>    | <b>-</b> |

**09- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

ĐVT: VND

|                      | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải  | Tài sản cố định khác | Tổng cộng             |
|----------------------|------------------------|------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Nguyên giá           |                        |                  |                      |                      |                       |
| Số dư đầu kỳ         | 13,380,541,459         | 541,135,220      | 8,463,000,000        | -                    | 22,384,676,679        |
| Tăng trong kỳ        | -                      | -                | -                    | -                    | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán | -                      | -                | -                    | -                    | -                     |
| Giảm khác            | -                      | -                | -                    | -                    | -                     |
| Số dư cuối kỳ        | 13,380,541,459         | 541,135,220      | 8,463,000,000        | -                    | 22,384,676,679        |
| Giá trị hao mòn      |                        |                  |                      |                      |                       |
| Số dư đầu kỳ         | 5,853,986,879          | 535,794,509      | 1,269,450,000        | -                    | 7,659,231,388         |
| Khấu hao trong kỳ    | 836,283,840            | 5,340,711        | 846,300,000          | -                    | 1,687,924,551         |
| Thanh lý, nhượng bán | -                      | -                | -                    | -                    | -                     |
| Giảm khác            | -                      | -                | -                    | -                    | -                     |
| Số dư cuối kỳ        | 6,690,270,719          | 541,135,220      | 2,115,750,000        | -                    | 9,347,155,939         |
| Giá trị còn lại      | <b>7,526,554,580</b>   | <b>5,340,711</b> | <b>7,193,550,000</b> | <b>-</b>             | <b>14,725,445,291</b> |
| Số dư đầu kỳ         | <b>6,690,270,740</b>   | <b>-</b>         | <b>6,347,250,000</b> | <b>-</b>             | <b>13,037,520,740</b> |
| Số dư cuối kỳ        | <b>6,690,270,740</b>   | <b>-</b>         | <b>6,347,250,000</b> | <b>-</b>             | <b>13,037,520,740</b> |

**10- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

ĐVT: VND

|                   | Tài sản cố định vô hình | Tổng cộng  |
|-------------------|-------------------------|------------|
| Nguyên giá        |                         |            |
| Số dư đầu kỳ      | 72,000,000              | 72,000,000 |
| Giảm khác         | -                       | -          |
| Số dư cuối kỳ     | 72,000,000              | 72,000,000 |
| Giá trị hao mòn   |                         |            |
| Số dư đầu kỳ      | 72,000,000              | 72,000,000 |
| Giảm khác         | -                       | -          |
| Khấu trừ trong kỳ | -                       | -          |
| Số dư cuối kỳ     | 72,000,000              | 72,000,000 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP.HCM  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4**  
**NĂM 2019**

Giá trị còn lại  
 Số dư đầu kỳ  
 Số dư cuối kỳ

-  
 -  
 -

-  
 -  
 -

**13- CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

ĐVT: VND

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ngày 01 tháng 01 năm 2019

a) Ngắn hạn  
 b) Dài hạn  
 c) Chi phí dài hạn khác

44,758,261  
 15,625,046  
 1,929,300,572  
**1,989,683,879**

55,307,274  
 54,570,466  
 -  
**109,877,740**

**TỔNG CỘNG****15- VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

ĐVT: VND

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Trong năm

Ngày 01 tháng 01 năm 2019

Giá trị

Số có khả năng  
trả nợ

Tăng

Giảm

Giá trị

Số có khả năng trả  
nợ

Vay ngắn hạn

17,466,108,000

17,466,108,000

6,155,000,000

4,655,560,000

15,966,668,000

15,966,668,000

Vay dài hạn

104,481,856,000

104,481,856,000

-

12,972,219,000

117,454,075,000

117,454,075,000

**TỔNG CỘNG**

121,947,964,000

121,947,964,000

6,155,000,000

17,627,779,000

133,420,743,000

133,420,743,000

**16- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

ĐVT: VND

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ngày 01 tháng 01 năm 2019

Giá trị

Số có khả năng trả nợ

Giá trị

Số có khả năng trả  
nợ

Phải trả người bán

+ Công ty CP DV BĐS

EXIMRS

+ Khác

598,254,121

598,254,121

598,254,121

598,254,121

700,914,246

700,914,246

192,680,000

192,680,000

**Cộng**

1,299,168,367

1,299,168,367

790,934,121

790,934,121

Người mua trả tiền trước

-

-

+ Các đối tượng khác

-

-

-

**Cộng**

-

-

-

**TỔNG CỘNG**

1,299,168,367

1,299,168,367

790,934,121

790,934,121

**17- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

ĐVT: VND

Ngày 31 tháng 12  
năm 2019

Số phải nộp trong kỳ

Số đã nộp trong kỳ

Ngày 01 tháng 01  
năm 2019

Phải nộp

Thuế GTGT

-

-

2,622,554,119

2,622,554,119

-

Thuế TNDN

-

-

2,696,647,556

2,696,647,556

-

Thuế TNCN

31,446,275

195,508,079

174,601,471

10,539,667

-

Phí, lệ phí và các khoản phải  
nộp khác

3,487,637,644

4,252,282,470

3,563,865,226

2,799,220,400

-

**TỔNG CỘNG**

3,519,083,919

4,447,790,549

9,057,668,372

8,128,961,742

**18- CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

ĐVT: VND

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ngày 01 tháng 01 năm 2019

Các khoản trích trước chi phí Dự án

7,934,414,035

7,940,615,335

Các khoản trích trước chi phí thuê mặt bằng

422,727,273

422,727,273



|                  |                      |                      |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi vay phải trả | 444.266,667          | 507.042,152          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>8,801,407,975</b> | <b>8,870,384,760</b> |

**19- CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

ĐVT: VND

|                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | Ngày 01 tháng 01 năm 2019 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>      |                           |                           |
| Kinh phí công đoàn   | 32.202,160                | 21.624,384                |
| BHXH, BHYT, BHTN     | 80.656,706                |                           |
| Cổ tức phải trả      | 6.186.100,000             | 6.497.100,000             |
| Phải trả khác        |                           |                           |
| + Nguyễn Văn Hùng    | 1.795.250,000             | 1.820.055,000             |
| + Công ty New Life   | 4.000.000,000             |                           |
| + Tổ tài xế          | 9.717,300                 | -                         |
| + Các đối tượng khác | 7.413.236,042             | 6.976.226,094             |
| cộng                 | <b>13,218,203,342</b>     | <b>8,796,281,094</b>      |
| <b>Cộng ngắn hạn</b> | <b>19,517,162,208</b>     | <b>15,315,005,478</b>     |
| <b>Dài hạn</b>       |                           |                           |
| Nhận hợp tác đầu tư  | 12.577.905,104            | 30.362.905,104            |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 382.127,112               | 314.208,640               |
| <b>Cộng dài hạn</b>  | <b>12,960,032,216</b>     | <b>30,677,113,744</b>     |

**25- VỐN CHỦ SỞ HỮU**

- Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

ĐVT: VND

|                                    | Vốn cổ phần            | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng              |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm                      | 417.840.000,000        | 11.340.252,500        | 3.518.041,500                 | 30.734.131,293                    | 463.432.425,293        |
| Lợi nhuận sau thuế trong năm       | -                      | -                     | -                             | 2.684.146,268                     | 2,684,146,268          |
| Trích lập quỹ trong năm            | -                      | 134.207,000           | 187.890,000                   | (322.097,000)                     | -                      |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi | -                      | -                     | -                             | (134.207,000)                     | (134,207,000)          |
| Sử dụng quỹ trong kỳ               | -                      | -                     | (2.795,116,177)               | 2,795,116,177                     | -                      |
| Chi cổ tức trong năm               | 25.070.400,000,00      | -                     | -                             | (25,070,400,000)                  | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>               | <b>442,910,400,000</b> | <b>11,474,459,500</b> | <b>910,815,323</b>            | <b>10,686,689,738</b>             | <b>465,982,364,561</b> |

Trong năm Công ty chia 6% cổ tức từ lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2018 bằng cổ phiếu.

- **Vốn góp của chủ sở hữu**

ĐVT: VND

|                              | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |                        |                | Ngày 01 tháng 01 năm 2019 |                        |                |
|------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------|---------------------------|------------------------|----------------|
|                              | Số cổ phần                | Giá trị                | Tỷ lệ          | Số cổ phần                | Giá trị                | Tỷ lệ          |
| Ông Nguyễn Hữu Thành         | 4,865,400                 | 48,654,000,000         | 10.99%         | 4,590,000                 | 45,900,000,000         | 10.99%         |
| Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn | 2,862,000                 | 28,620,000,000         | 6.46%          | 2,700,000                 | 27,000,000,000         | 6.46%          |
| Lý Văn Nghĩa                 | 17,416,860                | 174,168,600,000        | 39.32%         | 16,431,000                | 164,310,000,000        | 39.32%         |
| Khương Tổ Huệ                | 2,520,680                 | 25,206,800,000         | 5.69%          | 2,378,000                 | 23,780,000,000         | 5.69%          |
| Cổ đông khác                 | 16,626,100                | 166,261,000,000        | 37.54%         | 15,685,000                | 156,850,000,000        | 37.54%         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>44,291,040</b>         | <b>442,910,400,000</b> | <b>100.00%</b> | <b>41,784,000</b>         | <b>417,840,000,000</b> | <b>100.00%</b> |

- Cổ phiếu

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP.HCM  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4**  
**NĂM 2019**

|                                                       | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | Ngày 01 tháng 01 năm 2019 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                 | 44,291,040                | 41,784,000                |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ | 44,291,040                | 41,784,000                |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 44,291,040                | 41,784,000                |

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

**1- DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (Mã số 01)**

ĐVT: VNĐ

|                            | Quý 4 năm 2019     | Quý 4 năm 2018        |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán hàng         | 759,941,237        | 445,538,303           |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | -                  | 14,375,730,727        |
| Doanh thu Khác             | -                  | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>759,941,237</b> | <b>14,821,269,030</b> |

**3- GIÁ VỐN HÀNG BÁN (Mã số 11)**

ĐVT: VNĐ

|                          | Quý 4 năm 2019     | Quý 4 năm 2018     |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 494,524,842        | 458,435,759        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>494,524,842</b> | <b>458,435,759</b> |

**4- DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH (Mã số 21)**

ĐVT: VNĐ

|                                    | Quý 4 năm 2019        | Quý 4 năm 2018       |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi                       | 61,541                | 109,082,817          |
| Cổ tức nhận trong kỳ               | 15,223,960,400        | -                    |
| Lãi chuyển nhượng đầu tư           | -                     | -                    |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 3,430,976,465         | 2,739,455,423        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>18,654,998,406</b> | <b>2,848,538,240</b> |

**5- CHI PHÍ TÀI CHÍNH (Mã số 22)**

ĐVT: VNĐ

|                        | Quý 4 năm 2019       | Quý 4 năm 2018       |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi vay                | 3,341,083,656        | 2,950,085,245        |
| Chi phí tài chính khác | -                    | 3,003,892,048        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>3,341,083,656</b> | <b>5,953,977,293</b> |

**8- CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

ĐVT: VNĐ

|                                 | Quý 4 năm 2019       | Quý 4 năm 2018       |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| a) Chi phí quản lý doanh nghiệp | 2,337,873,421        | 2,301,405,090        |
| b) Chi phí bán hàng             | -                    | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>2,337,873,421</b> | <b>2,301,405,090</b> |

**9- CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

ĐVT: VNĐ

|                                   | Quý 4 năm 2019 | Quý 4 năm 2018 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Chi phí nhân công                 | 957,651,226    | 1,102,286,317  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 370,121,911    | 387,689,531    |
| Chi phí khấu hao và khấu trừ TSCĐ | 284,547,834    | 318,377,046    |
| Thuế, phí, lệ phí                 | -              | -              |
| Chi phí dự phòng tài chính        | 618,300,000    | 350,000,000    |



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, TP.HCM  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4**  
**NĂM 2019**

|                  |                             |                             |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí khác     | 107,252,450                 | 143,052,196                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>2,337,873,421</u></b> | <b><u>2,301,405,090</u></b> |

**10- THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (MÃ SỐ 51)**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

DVT: VND

|                                             | Quý 4 năm 2019                 | Quý 4 năm 2018              |
|---------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Lợi nhuận trước thuế                        | <b>11,416,403,649</b>          | <b>6,118,149,075</b>        |
| Chi phí không được trừ theo quy định        | 890,211,510                    | 2,903,330,430               |
| Chi phí khấu hao vượt mức quy định          | 686,300,004                    | 171,575,001                 |
| Lỗ kỳ trước chuyển qua                      | (8,732,257,381)                | (4,765,066,983)             |
| Lợi nhuận đã nộp thuế                       | (15,223,960,400)               |                             |
| <b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ</b> | <b><u>(10,963,302,618)</u></b> | <b><u>4,427,987,523</u></b> |
| Thuế TNDN phải nộp trong năm                | -                              | 885,597,505                 |
| Thuế TNDN còn nợ đầu kỳ                     | -                              | -                           |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ                   | -                              | -                           |
| <b>Thuế TNDN còn phải nộp cuối kỳ</b>       | <b><u>-</u></b>                | <b><u>885,597,505</u></b>   |

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ :**

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC:**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán
3. Thông tin về các bên liên quan
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận
5. Thông tin so sánh
6. Thông tin về hoạt động liên tục
7. Những thông tin khác:

Người lập biểu

*Đinh Thị Nhài*

Đinh Thị Nhài

Kế toán trưởng

*Đương Thị Thu Loan*

Đương Thị Thu Loan

