EXIMLAND

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM
Số: 20/2018/ CV-EXL

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

# CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**

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

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

Điện thoại: (84-28) 6264 6726

Fax: (84-28) 6264 6724

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

Diện thoại (di động): 0907368797

Nội dung thông tin công bố:

- **Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán công ty Eximland**
- Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

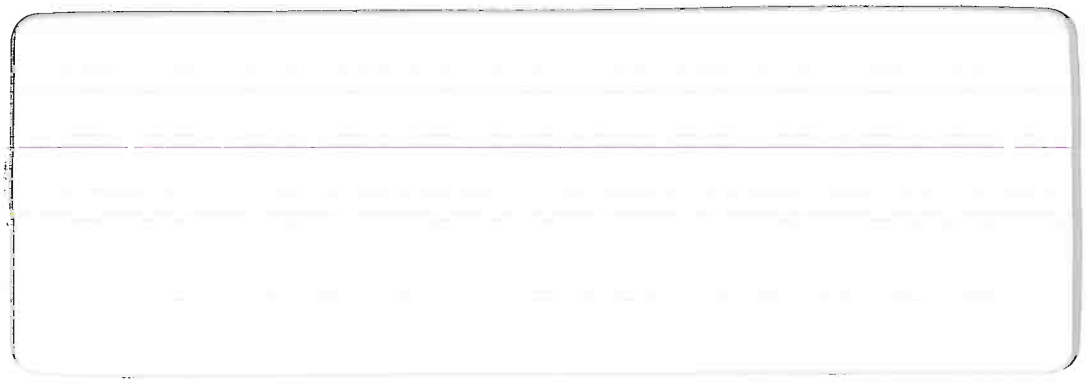
*Ngày 09 tháng 4 năm 2018*

**Người thực hiện công bố thông tin**

*Nơi nhận:*
- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

**DƯƠNG THỊ THU LOAN**



Building a better
working world

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

## MỤC LỤC


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 6 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 11 - 48 |

# 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:

| *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 |

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn đấu 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, 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:

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

## BAN KIỂM SOÁT

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

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

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

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

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính 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 2017.

### 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 tài chính 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 năm. 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 2017 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 2017, 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 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:

M.S.D.N: 0305323328 CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM C.T.C.P QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Bà Dương Thị Thu Loan
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2018

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60970230/19450298-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 được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 9 tháng 4 năm 2018 từ trang 6 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 Công ty*

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm 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 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.

Building a better working world

***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 2017, 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**

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM - QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2017

B01-DN/HN

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **321.019.628.179** | **269.023.678.465** |
| ***110*** | ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***5*** | ***7.069.861.144*** | ***9.806.939.343*** |
| 111 | 1. Tiền | | 7.069.861.144 | 9.806.939.343 |
| ***120*** | ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | ***6*** | ***6.380.859.000*** | ***11.200.000.000*** |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 6.380.859.000 | 11.200.000.000 |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***167.716.238.868*** | ***110.392.558.632*** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7.1 | 97.451.885.932 | 21.313.752.795 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7.2 | 31.306.289.705 | 51.748.642.623 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 9.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 57.361.491.095 | 60.379.683.188 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 10 | (27.403.427.864) | (29.049.519.974) |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | | ***133.152.353.400*** | ***129.875.350.529*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 11 | 142.158.710.886 | 138.881.708.015 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (9.006.357.486) | (9.006.357.486) |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***6.700.315.767*** | ***7.748.829.961*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 307.705.165 | 153.589.121 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 33 | 6.392.594.067 | 7.595.240.840 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | | 16.535 | - |
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **370.231.718.677** | **508.987.907.455** |
| ***210*** | ***I. Các khoản phải thu dài hạn*** | | ***8.238.860.000*** | ***8.243.580.000*** |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 12 | 8.238.860.000 | 8.243.580.000 |
| ***220*** | ***II. Tài sản cố định*** | | ***30.554.381.054*** | ***31.047.181.356*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 30.554.381.054 | 31.047.181.356 |
| 222 | *Nguyên giá* | | *46.817.103.119* | *47.020.667.023* |
| 223 | *Giá trị hao mòn lũy kế* | | *(16.262.722.065)* | *(15.973.485.667)* |
| 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*** | ***138.080.424.262*** | ***141.922.873.030*** |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 149.607.770.542 | 149.607.770.542 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (11.527.346.280) | (7.684.897.512) |
| ***240*** | ***IV. Tài sản dở dang dài hạn*** | | ***42.261.596.842*** | ***40.541.558.335*** |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 15 | 42.261.596.842 | 40.541.558.335 |
| ***250*** | ***V. Đầu tư tài chính dài hạn*** | | ***74.642.477.755*** | ***174.764.731.420*** |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | 16 | 74.642.477.755 | 174.764.731.420 |
| ***260*** | ***VI. Tài sản dài hạn khác*** | | ***76.453.978.764*** | ***112.467.983.314*** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 242.954.032 | 1.821.788.604 |
| 268 | 2. Tài sản dài hạn khác | 17 | 76.211.024.732 | 110.646.194.710 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **691.251.346.856** | **778.011.585.920** |

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **197.075.246.006** | **260.209.081.286** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***70.326.314.006*** | ***108.796.571.486*** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 18 | 7.610.866.025 | 27.413.095.693 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | - | 973.391.589 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 33 | 1.592.616.806 | 7.036.276.792 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 2.140.193.187 | 2.464.566.916 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 9.004.285.663 | 10.614.885.457 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 32.399.889.034 | 27.484.292.248 |
| 320 | 7. Vay và nợ ngắn hạn | 21 | 14.587.800.000 | 29.258.237.500 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 2.990.663.291 | 3.551.825.291 |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***126.748.932.000*** | ***151.412.509.800*** |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 22 | 10.059.977.000 | 24.901.309.800 |
| 338 | 2. Vay và nợ dài hạn | 23 | 116.688.955.000 | 126.511.200.000 |
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **494.176.100.850** | **517.802.504.634** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***24.1*** | ***494.176.100.850*** | ***517.802.504.634*** |
| 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 | 3.410.041.500 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 31.614.402.201 | 54.504.853.988 |
| 421a | - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *28.425.429.113* | *11.463.281.554* |
| 421b | - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay* | | *3.188.973.088* | *43.041.572.434* |
| 429 | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 25 | 30.059.261.649 | 30.795.213.646 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **691.251.346.856** | **778.011.585.920** |

| Người lập: | Người kiểm soát: | Người phê duyệt: |
|---|---|---|
| Bà Đinh Thị Nhài | Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều | Bà Dương Thị Thu Loan |
| Kế toán viên | Phó Kế toán Trưởng | Phó Tổng Giám đốc |

M.S.D.N: 0305323291 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 9 tháng 4 năm 2018

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

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** | **66.094.642.325** | **81.867.758.362** |
| **02** | **2. Các khoản giảm trừ doanh thu** | | **-** | **(262.898.429)** |
| **10** | **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **66.094.642.325** | **81.604.859.933** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | **27** | **(50.018.973.486)** | **(107.480.789.418)** |
| **20** | **5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **16.075.668.839** | **(25.875.929.485)** |
| **21** | **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | **28** | **23.107.827.733** | **117.315.444.445** |
| **22** | **7. Chi phí tài chính** | **29** | **(15.498.642.873)** | **(15.329.000.507)** |
| 23 | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *(15.498.642.873)* | *(15.329.000.507)* |
| **24** | **8. (Lỗ)/lợi nhuận từ công ty liên kết** | **16** | **(122.253.665)** | **30.987.276.278** |
| **25** | **9. Chi phí bán hàng** | **30** | **(7.404.810.165)** | **(4.186.445.984)** |
| **26** | **10. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **30** | **(17.990.751.708)** | **(41.859.790.090)** |
| **30** | **11. (Lỗ)/lãi thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **(1.832.961.839)** | **61.051.554.657** |
| 31 | 12. Thu nhập khác | | 7.045.617.453 | 4.538.746.926 |
| 32 | 13. Chi phí khác | | (1.238.458.698) | (8.017.270.005) |
| **40** | **14. Lợi nhuận/(lỗ) khác** | **32** | **5.807.158.755** | **(3.478.523.079)** |
| **50** | **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **3.974.196.916** | **57.573.031.578** |
| **51** | **16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **33** | **(1.130.865.556)** | **(13.093.742.851)** |
| **60** | **17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | **2.843.331.360** | **44.479.288.727** |
| | *Phân bổ cho:* | | | |
| *61* | *- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ* | | *3.006.712.035* | *46.086.956.295* |
| *62* | *- Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát* | *25* | *(163.380.675)* | *(1.607.667.568)* |
| **70** | **18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **35** | **71,96** | **1.043** |

| Người lập: | Người kiểm soát: | Người phê duyệt: |
|---|---|---|
| Bà Đinh Thị Nhài | Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều | Bà Dương Thị Thu Loan |
| Kế toán viên | Phó Kế toán Trưởng | Phó Tổng Giám đốc |

M.S.D.N: 0305323291 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM - QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 9 tháng 4 năm 2018

| *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 | | 68.304.490.058 | 89.741.245.464 |
| 02 | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | | (44.649.065.137) | (52.120.952.807) |
| 03 | 3. Tiền chi trả cho người lao động | | (22.354.669.673) | (20.238.280.356) |
| 04 | 4. Tiền chi trả lãi vay | | (15.171.492.441) | (14.549.290.785) |
| 05 | 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | | (6.918.974.498) | (9.560.642.178) |
| 06 | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 169.769.888.496 | 288.574.500.943 |
| 07 | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (106.431.276.484) | (275.694.913.728) |
| **20** | **Tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **42.548.900.321** | **6.151.666.553** |
| | **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 | | (10.297.580.407) | (135.886.410.222) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 3.241.000.000 | - |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (27.500.000.000) | (83.258.743.401) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 21.200.000.000 | 76.437.416.242 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (2.291.562.737) | (156.130.827.656) |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 543.250.000 | 287.962.565.000 |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 6.590.027.124 | 11.976.947.907 |
| **30** | **Tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư** | | **(8.514.866.020)** | **1.100.947.870** |

| *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 |
| 33 | 2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | | 2.600.000.000 | 196.699.670.000 |
| 34 | 3. Tiền trả nợ gốc vay | | (27.442.445.000) | (195.157.630.757) |
| 36 | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (11.928.667.500) | (212.250.000) |
| **40** | **Tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính** | | **(36.771.112.500)** | **1.529.789.243** |
| **50** | **Tiền thuần trong năm** | | **(2.737.078.199)** | **8.782.403.666** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **5** | **9.806.939.343** | **1.024.535.677** |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **5** | **7.069.861.144** | **9.806.939.343** |

| Người lập: | Người kiểm soát: | Người phê duyệt: |
|---|---|---|
| Bà Đinh Thị Nhài | Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều | Bà Dương Thị Thu Loan |
| Kế toán viên | Phó Kế toán Trưởng | Phó Tổng Giám đốc |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2018

## 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:

| *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 |

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn đấu 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 142 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 122 người).

***Cơ cấu tổ chức***

Công ty có 4 công ty con, trong đó:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Công ty có 1 công ty liên kết:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

| *Công ty* | *Địa chỉ* | *Tỷ lệ lợi ích của Công ty* | *Quyền biểu quyết của Công ty* | *Hoạt động chính* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc | 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 15% | 15% | 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* | *Địa chỉ* | *Tỷ lệ lợi ích của Công ty* | *Quyền biểu quyết của Công ty* | *Hoạt động chính* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc | 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 35% | 35% | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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 năm*

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 2017.

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 kế toán 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.

## 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 Nhóm 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

## 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 cấn 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:

| *Thời gian quá hạn* | *Mức trích dự phòng* |
|---|---|
| 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản 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 tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### *3.5 Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

### 3.6 *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.

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.

### 3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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 - 10 năm |
| Phần mềm | 3 năm |

### 3.8 *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.

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

### 3.8 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

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 báo cáo 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.

### 3.9 *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.

### 3.10 *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.

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

### 3.13 *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 hoặc có đại diện trong Hội đồng quản trị 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 cấn 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.

### 3.14 *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.

### 3.15 *Trợ cấp nghỉ hưu*

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

### 3.16 *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.

### 3.17 *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 hợp nhất. Việc trích quỹ phải được Hội Đồng Quản Trị và Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt theo điều lệ của Công ty.

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

### 3.18 *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 theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc năm tài chính trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Cổ tức bằng tiền được ghi nhận 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

### 3.20 *Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm 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 báo cáo 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.

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

### 3.20 *Thuế* (tiếp theo)

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 thúc năm tài chính.

### 3.21 *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 nắm 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.

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, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

*Công cụ tài chính - 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 hợp nhất 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

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

Trong năm, Công ty đã mua thêm 0,25% sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim với tổng giá mua là 293.152.000 VND, tăng phần sở hữu và biểu quyết lên 98,36% tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 (31 tháng 12 năm 2016: 98,01%). 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 136.608.482 VND *(Thuyết minh 24.1)*.

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Tiền mặt | 645.949.780 | 2.051.454.762 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 6.423.911.364 | 7.755.484.581 |
| **TỔNG CỘNG** | **7.069.861.144** | **9.806.939.343** |

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

### *7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Phải thu từ khách hàng | | |
| - Khương Tố Mỹ (a) | 79.456.750.000 | - |
| - Công ty Liên Lập (b) | 7.500.000.000 | 7.500.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng Hợp Miền Nam (c) | 3.263.026.300 | 3.263.026.300 |
| - Nguyễn Hồng Hải (d) | 2.500.000.000 | - |
| - Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tỉnh Đồng Nai | 1.210.578.894 | 7.039.594.183 |
| - Công ty TNHH Nhà Sài Gòn | 1.189.824.979 | - |
| - Phải thu cư dân mua căn hộ cao ốc Satra Eximland | 1.074.544.425 | 1.750.173.425 |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 1.257.161.334 | 1.760.958.887 |
| **TỔNG CỘNG** | **97.451.885.932** | **21.313.752.795** |

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

### 7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng* (tiếp theo)

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

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

(c) Đây là khoản 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 Elite Park, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã trích lập dự phòng 30% khoản phải thu này số tiền 978.907.890 đồng *(Thuyết minh 10)*.

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

### 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Thời Đại | 2.268.504.000 | 2.268.504.000 |
| - Công ty Du thuyền Hoàng Gia (b) | 2.061.000.000 | 2.061.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Truyền thông và Tư vấn tiêu dùng (c) | 1.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân Phúc Hưng | - | 13.000.000.000 |
| - Nguyễn Văn Hùng | - | 9.000.000.000 |
| - Trả trước người bán khác | 2.852.876.505 | 2.295.229.423 |
| **TỔNG CỘNG** | **31.306.289.705** | **51.748.642.623** |

(a) Công ty đã ký hợp đồng mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584 và ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp này để bán các căn hộ nói trên trong thời hạn 12 tháng đến ngày 30 tháng 6 năm 2015. Tuy nhiên đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, doanh nghiệp này vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Công ty theo thời hạn quy định. Công ty đã làm đơn khởi kiện cho Tòa án nhân dân Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 6 tháng 7 năm 2015 để đề nghị hủy Hợp đồng mua bán căn hộ "Dự án: Khu Dân cư & Căn Hộ Cao Tầng 584 Tân Kiên – Bình Chánh" với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584. Công ty đã trích lập dự phòng tương ứng với 100% giá trị khoản trả trước này theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC (*Thuyết minh 10*).

(b) Đây là khoản đặt cọc tạm ứng theo Hợp đồng mua bán du thuyền giữa Công ty Du thuyền Hoàng Gia và Eximland ngày 21 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, Hợp đồng này không được thực hiện và Công ty Du thuyền Hoàng Gia chưa hoàn lại khoản đặt cọc tạm ứng này cho Eximland. Đánh giá khả năng thu hồi của khoản phải thu, Công ty đã trích lập dự phòng tương ứng với 50% giá trị khoản trả trước này với số tiền là 1.030.500.000 đồng (*Thuyết minh 10*).

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

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

(c) Đây là khoản Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS (công ty con) trả trước tiền dịch vụ quảng cáo cho dự án Khu dân cư Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Nguyễn Hồng Anh Tuấn (a) | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| Nguyễn Hồng Hải (b) | 3.000.000.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **9.000.000.000** | **6.000.000.000** |

(a) Đây là khoản cho vay ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn, là nhân viên công ty, có thời hạn 6 tháng, không lãi suất. Khoản cho vay này đã được ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn thanh toán vào ngày 31 tháng 1 năm 2018.

(b) Đây là khoản cho vay ông Nguyễn Hồng Hải, có thời hạn 3 tháng, không lãi suất. Khoản cho vay này đã được ông Nguyễn Hồng Hải thanh toán vào ngày 31 tháng 1 năm 2018.

## 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Tạm ứng thực hiện dự án (a) | 17.292.772.853 | 17.946.691.995 |
| Công ty Sổ xố Kiến thiết Thành phố Hồ Chí Minh (b) | 10.589.647.718 | 10.589.647.718 |
| Phải thu cổ tức từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Phát Triển Nam Sài Gòn (c) | 4.973.898.850 | - |
| Phải thu chi phí sử dụng vốn do chuyển nhượng dự án Nhà Thời Đại (d) | 4.552.556.064 | - |
| Phải thu lãi trả chậm do chuyển nhượng cổ phần (e) | 4.071.468.100 | - |
| Phải thu tiền kí quỹ thực hiện dự án (g) | 3.930.000.000 | 7.368.946.842 |
| Tạm ứng thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát | - | 3.661.650.402 |
| Đặt cọc thực hiện dự án | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần công ty con | 2.000.000.000 | - |
| Công ty Bất động sản Đồng Nai (h) | 1.824.000.000 | - |
| Phải thu từ Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú | 1.455.998.258 | 1.455.998.258 |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Miền Nam | - | 5.850.000.000 |
| Phải thu từ thanh lý công ty liên kết | - | 5.250.000.000 |
| Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai | - | 2.000.000.000 |
| Phải thu khác | 4.671.149.252 | 4.256.747.973 |
| **TỔNG CỘNG** | **57.361.491.095** | **60.379.683.188** |

(a) Đây là khoản tạm ứng để thực hiện các dự án Quận 9, dự án tại Hóc Môn và Cần Giờ.

(b) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (công ty con) cho Công ty Sổ xố Kiến thiết Thành phố Hồ Chí Minh vay, không thời hạn, không lãi suất, theo hình thức tín chấp và không có thời hạn thanh toán xác định.

## 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

(c) Đây là khoản cổ tức được hưởng theo Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Phát Triển Nam Sài Gòn ngày 20 tháng 9 năm 2017. Công ty đã nhận được khoản cổ tức này vào ngày 3 tháng 1 năm 2018.

(d) Đây là chi phí sử dụng vốn mà ông Nguyễn Văn Hùng phải trả cho Công ty theo Biên bản thỏa thuận ký ngày 14 tháng 3 năm 2017. Theo đó, chi phí sử dụng vốn được tính trên số tiền mà Công ty đã tạm ứng và thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Thời Đại với mức lãi suất 0,05%/ngày.

(e) Đây là khoản tiền lãi chậm trả theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp tại công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc *(Thuyết minh 7.1 (a))*.

(g) Đây là khoản Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS (công ty con) ký quỹ thực hiện dự án Saigon Gateway, Elite Park, Saigon Homes.

(h) Đây là khoản phải thu Công ty Bất động sản Đồng Nai. Công ty đã nhận được khoản phải thu này vào ngày 31 tháng 1 năm 2018.

## 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 (a) | 23.123.909.200 | 23.123.909.200 |
| Công ty Cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú | 1.455.998.258 | 1.455.998.258 |
| Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia (b) | 1.030.500.000 | 1.030.500.000 |
| Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp Miền Nam | 978.907.890 | - |
| Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Công ty Cổ phần CPR | 183.253.516 | 183.253.516 |
| Công ty Cổ phần Truyền thông Môi giới Bất động sản Sài Gòn | 130.859.000 | 130.859.000 |
| Ông Đặng Hùng Long (c) | - | 2.625.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **27.403.427.864** | **29.049.519.974** |

(a) Đây là khoản dự phòng cho khoản trả trước mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584 dựa trên đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty về khả năng thu hồi của khoản phải thu này *(Thuyết minh 7.2)*.

(b) Đây là khoản dự phòng cho khoản đặt cọc tạm ứng theo Hợp đồng mua du thuyền của Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia dựa trên đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty về khả năng thu hồi của khoản phải thu này *(Thuyết minh 7.2)*.

(c) Trong năm 2017, khoản phải thu từ ông Đặng Hùng Long về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1 đã được bán cho bà Phạm Mỹ Linh với giá 2.500.000.000 đồng. Công ty đã nhận đủ tiền từ giao dịch này.

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

| | *Năm nay* *VND* | *Năm trước* *VND* |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm | 29.049.519.974 | 6.600.000.000 |
| Sử dụng dự phòng trong năm | (2.625.000.000) | - |
| Trích lập trong năm *(Thuyết minh 30)* | 978.907.890 | 22.499.519.974 |
| **Số dư cuối năm** | **27.403.427.864** | **29.049.519.974** |

## 11. HÀNG TỒN KHO

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Dự án Quận 9 - Đất nhà ở xã hội | 101.035.278.654 | 97.260.168.624 |
| Dự án Bà Điểm Hóc Môn | 40.524.367.686 | 40.420.555.486 |
| Dự án Cần Giờ | 414.064.546 | - |
| Dự án khác | 185.000.000 | 1.200.546.905 |
| | **142.158.710.886** | **138.881.708.015** |

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

| | *Số đầu năm* | *Tăng trong năm* | *Giảm trong năm* | *Số cuối năm* |
|---|---|---|---|---|
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* |
| Dự án Quận 9 (a) | 97.260.168.624 | 3.775.110.030 | - | 101.035.278.654 |
| Dự án Bà Điểm Hóc Môn (b) | 40.420.555.486 | 103.812.200 | - | 40.524.367.686 |
| Dự án Cần Giờ (c) | - | 414.064.546 | - | 414.064.546 |
| Dự án khác | 1.200.546.905 | 15.000.000 | (1.030.546.905) | 185.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **138.881.708.015** | **4.307.549.776** | **(1.030.546.905)** | **142.158.710.886** |

(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.

(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.

(c) Đây là khoản chi phí xây dựng dở dang cho dự án khu du lịch sinh thái Cần Giờ. Các chi phí phát sinh trong năm chủ yếu là các chi phí ban đầu của dự án bao gồm các chi phí liên quan đến thiết kế quy hoạch dự án.

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

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Số đầu năm | 9.006.357.486 | - |
| Trích lập trong năm | - | 9.006.357.486 |
| **Số cuối năm** | **9.006.357.486** | **9.006.357.486** |

Đây là khoản dự phòng giảm giá cho dự án Bà Điểm Hóc Môn dựa trên chênh lệch giữa giá trị đã chi ra cho quyền sử dụng đất và kết quả thẩm định giá của dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 số tiền 31.522.795.800 đồng.

## 12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư (a) | 6.593.580.000 | 6.593.580.000 |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn thuê mặt bằng | 905.000.000 | 910.000.000 |
| Đặt cọc thuê văn phòng | 740.280.000 | 740.000.000 |
| | **8.238.860.000** | **8.243.580.000** |

(a) Đây là khoản ký quỹ của công ty con Tie - E Xim để thực hiện dự án đầu tư tại khu đất tọa lạc số 376 đường Điện Biên Phủ, phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | *Nhà cửa, vật kiến trúc* *VND* | *Máy móc thiết bị* *VND* | *Phương tiện vận tải, truyền dẫn* *VND* | *Thiết bị dụng cụ quản lý* *VND* | *Tổng cộng* *VND* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | |
| Số đầu năm | 13.427.741.459 | 23.173.938.089 | 10.379.498.116 | 39.489.359 | 47.020.667.023 |
| Mua trong năm | - | - | 8.463.000.000 | - | 8.463.000.000 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (8.627.074.545) | (39.489.359) | (8.666.563.904) |
| Số cuối năm | 13.427.741.459 | 23.173.938.089 | 10.215.423.571 | - | 46.817.103.119 |
| **Giá trị hao mòn** | | | | | |
| Số đầu năm | 4.181.419.199 | 6.852.954.106 | 4.899.623.001 | 39.489.359 | 15.973.485.667 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (5.239.168.476) | (39.489.359) | (5.278.657.835) |
| Khấu hao trong năm | 836.283.840 | 3.340.663.638 | 1.390.946.755 | - | 5.567.894.233 |
| Số cuối năm | 5.017.703.039 | 10.193.617.746 | 1.051.401.280 | - | 16.262.722.065 |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Số đầu năm | 9.246.322.260 | 16.320.983.983 | 5.479.875.115 | - | 31.047.181.356 |
| Số cuối năm | 8.410.038.420 | 12.980.320.343 | 9.164.022.291 | - | 30.554.381.054 |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 354.000.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 2.356.709.359 đồng).

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đây là cao ốc Satra E Xim, 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 (công ty con). Bất động sản được đưa vào hoạt động từ cuối năm 2014.

| | *Quyền sử dụng đất* *VND* | *Cơ sở hạ tầng* *VND* | *Tổng cộng* *VND* |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | |
| Số đầu năm | 54.254.687.182 | 95.353.083.360 | 149.607.770.542 |
| Số cuối năm | 54.254.687.183 | 95.353.083.359 | 149.607.770.542 |
| **Giá trị hao mòn** | | | |
| Số đầu năm | - | 7.684.897.512 | 7.684.897.512 |
| Khấu hao trong năm | - | 3.842.448.768 | 3.842.448.768 |
| Số cuối năm | - | 11.527.346.280 | 11.527.346.280 |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Số đầu năm | 54.254.687.182 | 87.668.185.848 | 141.922.873.030 |
| Số cuối năm | 54.254.687.183 | 83.825.737.079 | 138.080.424.262 |

## 15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đây là các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc thực hiện dự án Căn hộ - Văn phòng thương mại Toplife Tower trong giai đoạn đầu.

| | *Số cuối năm* *VND* | *Số đầu năm* *VND* |
|---|---|---|
| Dự án Căn hộ - Văn phòng thương mại Toplife Tower | 42.261.596.842 | 40.541.558.335 |

## 16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

| | *Số cuối năm* *VND* | *Số đầu năm* *VND* |
|---|---|---|
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc | 74.642.477.755 | 174.764.731.420 |

## 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 TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc* |
|---|---|
| | *VND* |
| **Giá trị đầu tư** | |
| Số đầu năm | 175.000.000.000 |
| Giảm giá trị đầu tư | (100.000.000.000) |
| Số cuối năm | 75.000.000.000 |
| **Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết** | |
| Số đầu năm | (235.268.580) |
| Phần lỗ từ công ty liên kết | (325.676.866) |
| Lợi nhuận từ thoái vốn tại công ty liên kết | 203.423.201 |
| Số cuối năm | (357.522.245) |
| **Giá trị còn lại** | |
| Số đầu năm | 174.764.731.420 |
| Số cuối năm | 74.642.477.755 |

## 17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

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

(b) Đây là chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 27.612,6 $m^2$ 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.

## 18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | *Số cuối năm* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá trị* | *Số có khả năng trả nợ* | *Giá trị* | *Số có khả năng trả nợ* |
| | *VND* | *VND* | *VND* | *VND* |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Citihome (a) | 1.310.454.086 | 1.310.454.086 | - | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Đất Phương Nam (a) | 942.387.004 | 942.387.004 | - | - |
| Nguyễn Văn Hùng | 937.250.000 | 937.250.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản CPR (b) | 919.879.715 | 919.879.715 | 919.879.715 | 919.879.715 |
| Công ty cổ phần Địa Ốc Tavi (a) | 631.614.336 | 631.614.336 | - | - |
| Công ty CP BĐS Khang Thịnh Phát | 536.362.092 | 536.362.092 | - | - |
| Phạm Thị Thu Hằng | - | - | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Công ty Tie | - | - | 715.196.640 | 715.196.640 |
| Công ty Bất động sản Hoàng Gia Thịnh | - | - | 2.862.178.000 | 2.862.178.000 |
| Các đối tượng khác | 2.332.918.792 | 2.332.918.792 | 2.915.841.338 | 2.915.841.338 |
| **TỔNG CỘNG** | **7.610.866.025** | **7.610.866.025** | **27.413.095.693** | **27.413.095.693** |

(a) Đây là khoản Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS (công ty con) phải trả phí môi giới dự án Saigonhomes.

(b) Đây là khoản Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS (công ty con) phải trả liên quan đến dịch vụ tiếp thị và giới thiệu sản phẩm căn hộ thuộc dự án chung cư Bộ Công An.

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

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Chi phí dự án Quận 9 (*) | 6.616.054.011 | 6.616.054.012 |
| Chi phí trích trước dự án cao ốc Satra Đất Thành Phú Nhuận | 968.732.021 | - |
| Lãi vay phải trả cho ngân hàng | 554.020.089 | 1.658.742.354 |
| Chi phí môi giới dự án Long Hưng | 374.147.108 | 753.256.197 |
| Chi phí trích trước Dự án Lê Văn Lương | 181.818.184 | 235.818.184 |
| Chi phí trích trước Dự án Toplife | 56.751.751 | 925.455.569 |
| Khác | 252.762.499 | 425.559.141 |
| **TỔNG CỘNG** | **9.004.285.663** | **10.614.885.457** |

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

## 20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Cổ tức phải trả | 11.866.600.000 | 3.313.250.000 |
| Tiền tạm giữ (a) | 6.846.226.000 | 6.846.226.000 |
| Tiền ký quỹ dự án Aurora (b) | 7.220.620.866 | - |
| Nguyễn Văn Hùng (c) | 2.733.550.000 | 2.733.550.000 |
| Phải trả tiền mượn (d) | 2.540.250.000 | - |
| Nguyễn Văn Vấn | - | 2.900.000.000 |
| Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Tỉnh Đồng Nai | - | 3.674.336.784 |
| Công ty Phú Việt | - | 3.500.000.000 |
| Phải trả tiền cọc bán căn hộ dự án Toplife | - | 3.304.949.871 |
| Phải trả, phải nộp khác | 1.192.642.168 | 1.211.979.593 |
| **TỔNG CỘNG** | **32.399.889.034** | **27.484.292.248** |

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

(b) Đây là khoản tiền đặt cọc mua đất nền thuộc các dự án Aurora, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, dự án Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai và dự án Elite Park, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh của khách hàng.

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

(d) Đây là các khoản tiền mượn không lãi suất, không kỳ hạn, các khoản này đã được Nhóm Công ty thanh toán ngày 12 tháng 2 năm 2018.

## 21. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

| | *Số đầu năm* *VND* | *Tăng trong năm* *VND* | *Giảm trong năm* *VND* | *Số cuối năm* *VND* |
|---|---|---|---|---|
| Nợ dài hạn đến hạn phải trả *(Thuyết minh 23)* | 14.127.800.000 | 14.127.800.000 | (14.127.800.000) | 14.127.800.000 |
| Vay Bà Dương Thị Thu Loan (*) | - | 460.000.000 | - | 460.000.000 |
| Vay Công ty THHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc | 10.800.000.000 | - | (10.800.000.000) | - |
| Vay Ông Nguyễn Văn Hùng | 4.330.437.500 | - | (4.330.437.500) | - |
| **TỔNG CỘNG** | **29.258.237.500** | **14.587.800.000** | **(29.258.237.500)** | **14.587.800.000** |

(*) Đây là khoản tiền vay tín chấp không lãi suất từ bà Dương Thị Thu Loan theo hợp đồng vay ngày 6 tháng 1 năm 2017, thời hạn 2 năm tính từ ngày giải ngân.

## 22. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

| | *Số cuối năm* *VND* | *Số đầu năm* *VND* |
|---|---|---|
| Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Siêu thị Big C (*) | 9.390.000.000 | 9.194.000.000 |
| Ký quỹ môi giới dự án | - | 7.040.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Phương Nam | - | 8.058.932.800 |
| Phải trả dài hạn khác | 669.977.000 | 608.377.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **10.059.977.000** | **24.901.309.800** |

(*) 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 E Xim, 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.

## 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) | 108.000.000.000 | 5.000.000.000 | (12.694.445.000) | 100.305.555.000 |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (b) | 18.000.000.000 | - | (2.000.000.000) | 16.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản EXIMRS (c) | 511.200.000 | - | (127.800.000) | 383.400.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **126.511.200.000** | **5.000.000.000** | **(14.822.245.000)** | **116.688.955.000** |

*Trong đó:*

| | |
|---|---|
| - Vay dài hạn đến hạn trả | 14.127.800.000 |
| - Trả nợ vay khác | 694.445.000 |

(a) Đây là các khoản vay dài hạn tại:

- Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông số tiền 96.000.000.000, với lãi suất 10,8%/năm trong ba tháng đầu, sau đó thay đổi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ hạn 120 tháng, thanh toán gốc vào ngày 15 đầu mỗi quý và thanh toán lãi vào cuối mỗi tháng, đáo hạn vào năm 2026 được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba – Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (công ty con).

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền 4.305.555.000 đồng, với lãi suất 8,7%/năm trong mười hai tháng đầu, sau đó thay đổi định kỳ 1 năm một lần, kỳ hạn 36 tháng, thanh toán gốc và lãi vào ngày 15 mỗi tháng, tài sản đảm bảo là phương tiện vận tải.

(b) Đây là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông số tiền 16.000.000.000 đồng, với lãi suất 10,8%/năm trong ba tháng đầu, sau đó thay đổi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ hạn 120 tháng, đáo hạn vào năm 2026 và được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba – Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim (công ty con).

(c) Đây là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng, 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) là phương tiện vận tải.

## 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 | 2.403.809.500 | 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) | - |
| Tăng sở hữu tại Công ty Cổ phần Địa ốc Satra E Xim | - | - | - | 262.329.344 | 262.329.344 |
| Tăng vốn tại Công ty TNHH MTV Tư Vấn – Xây Dựng Exim | - | - | - | 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** |
| **Năm nay** | | | | | |
| Số đầu năm | 417.840.000.000 | 11.252.395.500 | 3.410.041.500 | 54.504.853.988 | 487.007.290.988 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 3.006.712.035 | 3.006.712.035 |
| Chia cổ tức trong năm | - | - | - | (20.892.000.000) | (20.892.000.000) |
| Giảm do truy thu thuế phải nộp từ 2009 - 2013 | - | - | - | (1.976.274.472) | (1.976.274.472) |
| Trích quỹ thù lao HĐQT-BKS | - | - | - | (1.023.000.000) | (1.023.000.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (2.188.150.402) | (2.188.150.402) |
| Tăng sở hữu tại Công ty Cổ phần Địa ốc Satra E Xim *(Thuyết minh 4)* | - | - | - | 136.608.482 | 136.608.482 |
| Tăng do thanh lý công ty con | - | - | - | 45.652.570 | 45.652.570 |
| **Số cuối năm** | **417.840.000.000** | **11.252.395.500** | **3.410.041.500** | **31.614.402.201** | **464.116.839.201** |

## 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 | 16.431.000 | 164.310.000.000 | 39,32% | 13.381.000 | 133.810.000.000 | 32,02% |
| Ông Nguyễn Hữu Thành | 4.590.000 | 45.900.000.000 | 10,99% | 4.590.000 | 45.900.000.000 | 10,99% |
| 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% |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Rồng Việt | - | - | - | 3.050.000 | 30.500.000.000 | 7,30% |
| Cổ đông khác | 18.063.000 | 180.630.000.000 | 43,23% | 18.063.000 | 180.630.000.000 | 43,23% |
| **TỔNG CỘNG** | **41.784.000** | **417.840.000.000** | **100,00%** | **41.784.000** | **417.840.000.000** | **100,00%** |

## 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* |

### 24.4 *Cổ tức*

| | *Năm nay VND* |
|---|---|
| **Cổ tức đã công bố** | **21.095.000.000** |
| *Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông* | |
| Cổ tức cho năm 2016: VND 500 /cổ phiếu (năm 2016 không chia cổ tức) | 21.095.000.000 |
| **Cổ tức đã trả** | **11.928.667.500** |
| **Cổ tức còn phải trả** | **9.166.332.500** |

## 25. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

| | *Năm nay VND* | *Năm trước VND* |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm | 30.795.213.646 | 33.809.973.352 |
| Góp vốn trong năm | 400.000.000 | 200.000.000 |
| Chia lỗ trong năm | (163.380.675) | (1.607.667.568) |
| Chia cổ tức trong năm | (203.000.000) | - |
| Lỗ do thanh lý công ty con | (339.810.840) | (214.098.794) |
| Công ty mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim trong năm | (429.760.478) | (1.392.993.344) |
| **Số cuối năm** | **30.059.261.649** | **30.795.213.646** |

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

| | *Năm nay* *VND* | *Năm trước* *VND* |
|---|---|---|
| **Tổng doanh thu** | **66.094.642.325** | **81.867.758.362** |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 66.094.642.325 | 70.646.992.692 |
| Doanh thu bán hàng | - | 11.220.765.670 |
| **Các khoản giảm trừ doanh thu** | **-** | **(262.898.429)** |
| **TỔNG CỘNG** | **66.094.642.325** | **81.604.859.933** |

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

| | *Năm nay* *VND* | *Năm trước* *VND* |
|---|---|---|
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 42.612.086.512 | 57.817.066.647 |
| Chi phí khấu khao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 7.406.886.974 | 3.842.448.756 |
| Giá vốn hàng bán | - | 45.821.274.015 |
| **TỔNG CỘNG** | **50.018.973.486** | **107.480.789.418** |

## 28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | *Năm nay* *VND* | *Năm trước* *VND* |
|---|---|---|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 9.947.797.700 | 10.471.366.000 |
| Chi phí sử dụng vốn do chuyển nhượng dự án | 5.148.592.927 | - |
| Lãi do thanh toán chậm từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư | 4.071.468.100 | - |
| Lãi cho vay | 1.531.530.554 | 1.442.182.347 |
| Thu từ thanh lý công ty con | 1.867.353.418 | - |
| Lãi từ tiền gửi | 541.085.034 | 802.840.228 |
| Lãi từ chuyển nhượng đầu tư | - | 104.596.282.724 |
| Góp vốn mua cổ phần | - | 2.773.146 |
| **TỔNG CỘNG** | **23.107.827.733** | **117.315.444.445** |

## 29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | *Năm nay* *VND* | *Năm trước* *VND* |
|---|---|---|
| Lãi tiền vay | 15.498.642.873 | 15.329.000.507 |

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

| | *Năm nay* *VND* | *Năm trước* *VND* |
|---|---|---|
| **Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm** | **7.404.810.165** | **4.186.445.984** |
| - Chi phí nhân công | 6.838.141.485 | 3.982.813.615 |
| - Chi phí bán hàng khác | 14.328.480 | 95.602.716 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 292.916.698 | 108.029.653 |
| - Chi phí khấu hao | 259.423.502 | - |
| **Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm** | **17.990.751.708** | **41.859.790.090** |
| - Chi phí nhân công | 8.615.660.656 | 12.046.661.640 |
| - Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | 978.907.890 | 22.449.519.974 |
| - Chi phí khấu hao | 1.613.061.322 | 1.837.247.748 |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 6.783.121.840 | 5.526.360.728 |
| **TỔNG CỘNG** | **25.395.561.873** | **46.046.236.074** |

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

| | *Năm nay* *VND* | *Năm trước* *VND* |
|---|---|---|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 34.928.489.645 | 54.277.160.358 |
| Chi phí nhân công | 26.033.763.018 | 19.189.515.058 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 9.410.343.001 | 9.493.010.891 |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | 978.907.890 | 22.457.599.761 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 3.716.546 | 28.304.155.850 |
| Chi phí khác | 4.059.315.259 | 19.805.583.574 |
| **TỔNG CỘNG** | **75.414.535.359** | **153.527.025.492** |

## 32. LỢI NHUẬN/ (LỖ) KHÁC

| | *Năm nay* *VND* | *Năm trước* *VND* |
|---|---|---|
| **Thu nhập khác** | **7.045.617.453** | **4.538.746.926** |
| Thu khác từ bán đất nền dự án Long Hưng | 4.912.065.455 | 4.435.452.000 |
| Thanh lý tài sản | 1.835.209.841 | 12.950.000 |
| Thu nhập từ ký quỹ thuê văn phòng | - | 46.944.000 |
| Thu phạt chậm thanh toán | 100.261.165 | 40.000.926 |
| Thu nhập khác | 198.080.992 | 3.400.000 |
| **Chi phí khác** | **(1.238.458.698)** | **(8.017.270.005)** |
| Phạt chậm nộp thuế | (1.201.991.880) | - |
| 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 khác | (36.466.818) | (1.147.335.618) |
| **TỔNG CỘNG** | **5.807.158.755** | **(3.478.523.079)** |

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

| | *(Tạm ứng)/ Phải trả đầu năm* *VND* | *Phát sinh trong năm* *Số phải nộp* *VND* | *Số đã nộp* *VND* | *(Tạm ứng)/ Phải trả cuối năm* *VND* |
|---|---|---|---|---|
| Thuế giá trị gia tăng | (6.248.981.109) | (4.247.697.340) | 4.620.071.582 | (5.876.606.867) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.296.587.834 | 3.107.140.029 | (6.918.974.498) | 484.753.365 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.391.429.227 | 2.978.341.461 | (3.777.910.982) | 591.859.706 |
| Thuế khác | 2.000.000 | - | (2.000.000) | - |
| **TỔNG CỘNG** | **(558.964.048)** | **1.837.784.150** | **(6.078.813.898)** | **(4.799.977.261)** |

**Trong đó**

| | |
|---|---|
| *Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước* | *1.592.616.806* |
| *Thuế và các khoản phải thu Nhà nước* | *(6.392.610.602)* |

## 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.

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

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

| | *Năm nay* *VND* | *Năm trước* *VND* |
|---|---|---|
| Tổng lỗ thuần kế toán trước thuế | 3.974.196.916 | 57.573.031.578 |
| Chia lỗ/(lãi) từ công ty liên kết trong năm | 122.253.665 | (6.197.455.256) |
| Các điều chỉnh do thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính | (2.883.377.777) | 5.390.595.732 |
| Tổng lỗ kế toán trước thuế sau các điều chỉnh do hợp nhất báo cáo tài chính | 1.213.072.804 | 56.766.172.054 |
| Thuế TNDN theo thuế suất hiện hành | 242.614.561 | 11.353.234.411 |
| *Các điều chỉnh tăng/(giảm)* | | |
| Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định | 830.825.651 | 690.666.420 |
| Chi phí không được trừ theo quy định | 391.853.167 | 972.906.811 |
| Chi khấu hao vượt mức quy định | 443.070.000 | 107.411.954 |
| Lỗ không chịu thuế | 1.258.480.154 | 2.362.936.451 |
| Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN | (1.989.559.540) | (2.094.273.200) |
| Chuyển lỗ trong năm | (46.418.437) | (299.139.996) |
| **Chi phí thuế TNDN** | **1.130.865.556** | **13.093.742.851** |

### 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.

## 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 24.125.603.596 đồng 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 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017* VND | *Không được chuyển lỗ* VND | *Chưa sử dụng đến ngày 31 tháng 12 năm 2017* VND |
|---|---|---|---|---|---|
| 2013 | 2018 | (998.369.462) | 148.667.424 | - | (849.702.038) |
| 2014 | 2019 | (1.766.937.397) | 924.602.400 | - | (842.334.997) |
| 2015 | 2020 | (4.575.128.257) | 1.495.699.980 | - | (3.079.428.277) |
| 2016 | 2021 | (10.492.767.711) | - | - | (10.492.767.711) |
| 2017 | 2022 | (6.292.400.769) | 232.092.185 | - | (6.060.308.584) |
| | | **(24.125.603.596)** | **2.801.061.989** | **-** | **(21.324.541.607)** |

### *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 2017 là 4.264.908.321 đồng theo mức thuế suất là 20%.

## 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm bao gồm:

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Năm nay* *VND* | *Năm trước* *VND* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc | Công ty liên kết | Thoái vốn đầu tư | 100.000.000.000 | 175.000.000.000 |
| | | Vay | - | 12.000.000.000 |
| | | Trả tiền vay | 10.800.000.000 | 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 | 1.602.661.866 | 2.875.805.000 |
| | | Cho vay | 3.000.000.000 | - |
| | | Bán tài sản cố định | 2.500.000.000 | - |

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan như sau:

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Số cuối năm* *VND* | *Số đầu năm* *VND* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc | Công ty liên kết | Vay | - | (10.800.000.000) |
| Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc | Ban lãnh đạo Công ty | Ủy thác mua tài sản | 2.065.474.204 | 110.582.834.710 |
| | | Cho vay | 3.000.000.000 | - |
| | | Phải trả tiền mua đất ở Cần Giờ | (2.783.550.000) | (2.783.550.000) |
| | | Vay | (460.000.000) | (4.330.437.500) |
| | | Phải thu bán tài sản cố định | 2.500.000.000 | - |

## 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:

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty | 3.006.712.035 | 46.086.956.295 |
| Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | (2.515.580.000) |
| 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 | 3.006.712.035 | 43.571.376.295 |
| 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 | 71,96 | 1.043 |

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 2017, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Đến 1 năm | 4.997.805.607 | 4.952.386.292 |
| Từ 1 - 5 năm | 21.640.551.109 | 19.393.545.168 |
| Trên 5 năm | 28.234.858.626 | 28.149.995.842 |
| **TỔNG CỘNG** | **54.873.215.342** | **52.495.927.302** |

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

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| | *VND* | *VND* |
| Đến 1 năm | 24.511.958.400 | 19.480.879.091 |
| Từ 1 - 5 năm | 100.200.193.838 | 72.324.807.273 |
| Trên 5 năm | 111.879.770.103 | 93.000.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **236.591.922.341** | **184.805.686.364** |

## 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 Nhóm Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

*Rủi ro ngoại tệ*

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.

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

***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.

## 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 2017** | | | | | |
| Phải trả người bán | 7.610.866.025 | - | - | - | 7.610.866.025 |
| Chi phí phải trả | - | - | 9.004.285.663 | - | 9.004.285.663 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 32.399.889.034 | - | - | - | 32.399.889.034 |
| Vay và nợ ngắn hạn | - | 14.587.800.000 | - | - | 14.587.800.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác | - | - | 10.059.977.000 | - | 10.059.977.000 |
| Vay và nợ dài hạn | - | - | 52.688.955.000 | 64.000.000.000 | 116.688.955.000 |
| | **40.010.755.059** | **14.587.800.000** | **71.753.217.663** | **64.000.000.000** | **190.351.772.722** |
| **Ngày 31 tháng 12 năm 2016** | | | | | |
| Phải trả người bán | 27.413.095.693 | - | - | - | 27.413.095.693 |
| Chi phí phải trả | - | - | 10.614.885.657 | - | 10.614.885.657 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 27.484.292.248 | - | - | - | 27.484.292.248 |
| Vay và nợ ngắn hạn | - | 29.258.237.500 | - | - | 29.258.237.500 |
| Các khoản phải trả, phải nộp 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** | **86.027.395.457** | **76.000.000.000** | **246.183.020.898** |

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 E Xim (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 2017.

## 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 của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

*Đơn vị tính: VND*

| | *Giá trị ghi sổ* | | | | *Giá trị hợp lý* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | | *Số đầu năm* | | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| | *Nguyên giá* | *Dự phòng* | *Nguyên giá* | *Dự phòng* | | |
| **Tài sản tài chính** | | | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 7.069.861.144 | - | 9.806.939.343 | - | 7.069.861.144 | 9.806.939.343 |
| Phải thu khách hàng | 94.951.885.932 | 978.907.890 | 21.313.752.795 | - | (*) | (*) |
| Phải thu các bên liên quan | 5.500.000.000 | - | - | - | (*) | (*) |
| Phải thu về cho vay | 6.000.000.000 | - | 6.000.000.000 | - | (*) | (*) |
| Phải thu khác | 57.361.491.095 | 2.139.251.774 | 60.379.683.188 | 4.764.251.774 | (*) | (*) |
| Phải thu dài hạn khác | 8.238.860.000 | - | 8.243.580.000 | | | |
| **TỔNG CỘNG** | **179.122.098.171** | **3.118.159.664** | **105.743.955.326** | **4.764.251.774** | | |
| **Nợ phải trả tài chính** | | | | | | |
| Phải trả người bán | 7.610.866.025 | - | 27.413.095.693 | - | (*) | (*) |
| Chi phí phải trả | 9.004.285.663 | - | 10.614.885.457 | - | (*) | (*) |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 32.399.889.034 | - | 27.484.292.248 | - | (*) | (*) |
| Vay và nợ ngắn hạn | 14.587.800.000 | - | 29.258.237.500 | - | (*) | (*) |
| Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác | 10.059.977.000 | - | 24.901.309.800 | - | (*) | (*) |
| Vay và nợ dài hạn | 116.688.955.000 | - | 126.511.200.000 | - | (*) | (*) |
| **TỔNG CỘNG** | **190.351.772.722** | **-** | **246.183.020.698** | **-** | | |

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

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

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

| Người lập: | Người kiểm soát: | Người phê duyệt: |
|---|---|---|
| Bà Đinh Thị Nhài | Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều | Bà Dương Thị Thu Loan |
| Kế toán viên | Phó Kế toán Trưởng | Phó Tổng Giám đốc |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2018

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

**About EY**

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization and/or one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2017 Ernst & Young Vietnam Limited.
All Rights Reserved.

**ey.com**