

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc và  
Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính  
kết thúc cùng ngày

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
THÔNG TIN CHUNG	1 - 2
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	3
CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 37

# 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:

<i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</i>	<i>Ngày cấp</i>
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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm</i>
Ông Phạm Hữu Phú	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Phạm Văn Thiết	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Tấn Dũng	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Trần Lê Nguyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Quang Thống	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Ngô Văn Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2012
Ông Trương Nhật Quang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2012

### BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>
Ông Đặng Hữu Tiến	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Quang Độ	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Văn Minh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán Trưởng trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>
Ông Ngô Văn Hiếu	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2010
Ông Lưu Đức Tân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Bà Trần Thụy Băng Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2012

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là ông Ngô Văn Hiếu, chức danh Tổng Giám đốc.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH 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 các 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 2012.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập các 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 các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập các 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 đăng ký. 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 rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
E XIM

Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60970230/15733058

## 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 các báo cáo tài chính hợp nhất 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 trình bày từ trang 5 đến trang 37 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.


Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### **Cơ sở Ý kiến Kiểm toán**

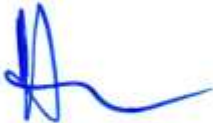
Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### **Ý kiến Kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, các 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 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Xuân Đại  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0452/KTV



Nguyễn Phương Nga  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0763/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

B01-DN/HN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>977.652.161.511</b>	<b>647.992.793.751</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>44.206.382.490</b>	<b>18.982.979.341</b>
111	1. Tiền		4.222.702.612	4.942.979.341
112	2. Các khoản tương đương tiền		39.983.679.878	14.040.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>15.504.156.000</b>	<b>1.100.000.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		22.104.156.000	1.100.000.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(6.600.000.000)	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>80.390.583.131</b>	<b>198.578.819.092</b>
131	1. Phải thu khách hàng		24.167.459.662	2.289.387.899
132	2. Trả trước cho người bán		33.469.901.342	158.301.746.506
135	3. Các khoản phải thu khác		22.753.222.127	37.987.684.687
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>821.693.335.209</b>	<b>402.800.848.485</b>
141	1. Hàng tồn kho	7	821.693.335.209	402.800.848.485
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>15.857.704.681</b>	<b>26.530.146.833</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		165.558.755	332.931.599
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.421.673.244	16.885.018.651
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	4.704.153.396
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	8	12.270.472.682	4.608.043.187
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>624.802.619.348</b>	<b>875.911.856.909</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>568.123.975.924</b>	<b>818.574.162.636</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	15.415.700.656	4.027.916.057
222	Nguyên giá		19.900.543.036	7.001.950.077
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.484.842.380)	(2.974.034.020)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	7.416.667
228	Nguyên giá		112.000.000	112.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(112.000.000)	(104.583.333)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	552.708.275.268	814.538.829.912
<b>250</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>53.434.267.559</b>	<b>52.214.599.031</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	13	52.180.642.559	52.214.599.031
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14	1.253.625.000	-
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.244.375.865</b>	<b>5.123.095.242</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.167.357.865	4.035.343.042
268	2. Tài sản dài hạn khác		1.077.018.000	1.087.752.200
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.602.454.780.859</b>	<b>1.523.904.650.660</b>

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

B01-DN/HN

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.072.996.994.966</b>	<b>1.039.551.691.210</b>
<b>310</b>	<b>i. Nợ ngắn hạn</b>		<b>784.716.467.163</b>	<b>711.189.173.316</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	627.006.623.830	402.000.000.000
312	2. Phải trả người bán	16	41.188.802.968	9.502.806.700
313	3. Người mua trả tiền trước	17	35.809.601.711	280.500.243.387
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	14.510.867.395	3.858.939.583
315	5. Phải trả người lao động	19	150.720.069	46.337.072
316	6. Chi phí phải trả	19	45.162.651.277	5.261.902.401
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	17.422.046.195	9.513.151.503
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		235.199.457	168.339.312
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.229.954.261	337.453.358
<b>330</b>	<b>ii. Nợ dài hạn</b>		<b>288.280.527.803</b>	<b>328.362.517.894</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		698.867.803	2.419.583
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	287.581.660.000	328.360.098.311
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>529.457.785.893</b>	<b>484.352.959.450</b>
<b>410</b>	<b>i. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>432.678.791.131</b>	<b>410.530.061.416</b>
411	1. Vốn cổ phần		417.840.000.000	417.840.000.000
417	2. Quỹ đầu tư phát triển		6.101.341.913	5.789.958.000
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		4.280.455.913	3.969.072.000
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		998.323.000	1.220.050.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)		3.458.670.305	(18.289.018.584)
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>23</b>	<b>96.778.994.762</b>	<b>73.822.898.034</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.602.454.780.859</b>	<b>1.523.904.650.660</b>

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền  
Kế toán Trưởng



Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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	24	808.814.967.710	359.109.413.860
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(92.209.091)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		808.722.758.619	359.109.413.860
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(711.591.550.059)	(341.495.448.156)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		97.131.208.560	17.613.965.704
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	7.312.394.538	56.789.972.997
22	7. Chi phí tài chính	27	(7.236.606.987)	(11.515.138.667)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(636.606.987)	(1.025.138.667)
24	8. Chi phí bán hàng		(2.587.234.169)	(3.385.293.498)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(29.449.903.507)	(24.250.210.312)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		65.169.858.435	35.253.296.224
31	11. Thu nhập khác		22.692.630.845	10.937.986.330
32	12. Chi phí khác		(618.772.467)	(9.397.817)
40	13. Lợi nhuận khác	29	22.073.858.378	10.928.588.513
45	14. Phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	13	(33.956.472)	(83.209.071)
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		87.209.760.341	46.098.675.666
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(21.887.026.611)	(13.850.768.843)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		65.322.733.730	32.247.906.823
	Trong đó:			
61	- Lợi ích của các cổ đông thiểu số	23	21.563.418.191	1.735.022.192
62	- Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	22.1	43.759.315.539	30.512.884.631
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	1.047	730

  
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền  
Kế toán Trưởng

  
  
Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

B03-DN/HN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		578.096.565.036	557.514.324.208
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(687.565.720.481)	(444.278.205.202)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(16.289.232.020)	(17.659.976.938)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(63.315.922.205)	(18.505.462.916)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	30.1	(6.644.540.640)	(16.128.066.195)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		297.122.049.290	482.435.682.685
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(171.264.360.640)	(494.542.788.252)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(69.861.161.660)</b>	<b>48.835.507.390</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(54.367.357.387)	(438.991.603.147)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		302.750.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(22.000.000.000)	(14.791.273.046)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	20.609.527.641
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(35.415.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	59.480.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.312.394.538	15.659.743.653
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(68.752.212.849)</b>	<b>(393.448.604.899)</b>

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

B03-DN/HN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		1.710.892.139	2.206.907.433
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		919.290.457.922	743.500.028.723
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(735.062.272.403)	(427.720.122.206)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ	22.3	(20.315.100.000)	(19.156.525.000)
	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số	22.3	(1.787.200.000)	(9.936.399.040)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		163.836.777.658	288.893.889.910
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		25.223.403.149	(55.719.207.599)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		18.982.979.341	74.702.186.940
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	44.206.382.490	18.982.979.341



Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền  
Kế toán Trưởng



Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 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:

<i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</i>	<i>Ngày cấp</i>
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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 32 người (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 42 người).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có năm (5) công ty con sau:

<i>Tên công ty</i>	<i>Giấy phép hoạt động</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty</i>
Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim	0306230988	Dịch vụ thẩm định giá	51,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	4103011598	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	65,86%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	4103008555	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	60,50%
Công ty Cổ phần Địa ốc OPC E Xim	0310211804	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	50,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	0311278495	Kinh doanh bất động sản	69,00%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có hai (2) công ty liên kết sau:

<i>Tên công ty</i>	<i>Giấy phép hoạt động</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn E Xim	4103012315	Xây lắp và kinh doanh bất động sản	25,43%
Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1	0102634767	Kinh doanh bất động sản	19,86%

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán 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).

Bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính 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 nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

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

### 2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ 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*

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của các công ty con có cùng niên độ lập báo cáo và sử dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán với Công ty

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn.

Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính của Công ty theo phương pháp hợp nhất toàn phần bắt đầu từ ngày Công ty có quyền kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền, trực tiếp hay gián tiếp, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của đơn vị. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con mới được mua hoặc mới được thanh lý trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất một cách hợp lý tính từ ngày mua hoặc tính đến ngày thanh lý

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi 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 trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quý, 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.

**3.3 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.

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho 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 hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

**3.4 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 cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Các khoản nợ phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết. Chi phí dự phòng phát sinh được hạch toán vào "Chi phí hoạt động" trong năm.

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích dự phòng</u>
Từ trên sáu 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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Tài sản cố định**

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu thông qua xem xét thỏa thuận này có gắn liền với việc sử dụng một tài sản nhất định và bao gồm các điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

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

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ 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.

**3.7 Khấu hao**

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

Nhà cửa, vật liệu kiến trúc	16 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	4 - 5 năm
Phần mềm máy vi tính	3 năm
Tài sản cố định vô hình khác	4 năm

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

#### 3.10 *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 các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào phần vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần sở hữu của mình trong phần thay đổi trên (nếu có) và trình bày ở khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các 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.

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

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

#### 3.12 *Lợi ích của nhân viên*

##### 3.12.1 *Trợ cấp nghỉ hưu*

Nhân viên Nhóm 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. Nhóm Công ty sẽ phải đóng bảo hiểm xã hội cho mỗi nhân viên bằng 17% lương cơ bản hàng tháng của họ. Ngoài ra, Nhóm Công ty không phải có một nghĩa vụ nào khác.

##### 3.12.2 *Bảo hiểm thất nghiệp*

Theo Thông tư số 04/2009/TT-BLĐTBXH hướng dẫn Nghị định số 127/2008/NĐ-CP về bảo hiểm thất nghiệp, từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Nhóm 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 đóng bảo hiểm thất nghiệp của từng người lao động để đóng cùng lúc vào Quỹ bảo hiểm thất nghiệp.

#### 3.13 *Phân chia lợi nhuận*

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



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

**3.14 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 việc chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

**3.15.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả 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 kỳ kế toán.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả 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 trả và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

**3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**

**3.15.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

- ▶ Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

#### 3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

##### 3.15.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả khi 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 trả và các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tiền</b>		
Tiền mặt	1.267.976.422	377.566.644
Tiền gửi ngân hàng	2.954.726.190	4.565.412.697
	<u>4.222.702.612</u>	<u>4.942.979.341</u>
<b>Các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng	39.983.679.878	14.040.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>44.206.382.490</b></u>	<u><b>18.982.979.341</b></u>

### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn				
<i>Cổ phiếu niêm yết</i>	20.000	104.156.000	-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn khác	-	22.000.000.000	-	1.100.000.000
		<u>22.104.156.000</u>		<u>1.100.000.000</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		<u>(6.600.000.000)</u>		-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<u><b>15.504.156.000</b></u>		<u><b>1.100.000.000</b></u>

Đầu tư tài chính ngắn hạn thể hiện khoản cho vay một doanh nghiệp đã bị quá hạn và đã được trích lập dự phòng đầy đủ theo quy định.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	24.167.459.662	2.289.387.899
Trả trước cho người bán		
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất (a)	18.712.960.000	18.712.960.000
Tạm ứng cho nhà thầu (b)	11.932.068.149	32.241.809.172
Tạm ứng nhà cung cấp dịch vụ	2.719.696.750	6.957.672.934
Trả trước cho người bán	105.176.443	100.389.304.400
	<u>33.469.901.342</u>	<u>158.301.746.506</u>
Các khoản phải thu khác		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	10.581.502.712	10.589.647.718
Thuế GTGT tạm nộp	2.410.086.920	20.972.456.786
Tiền chờ thanh toán	2.214.984.400	2.214.984.400
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác	5.546.648.095	2.210.595.783
	<u>22.753.222.127</u>	<u>37.987.684.687</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>80.390.583.131</u></b>	<b><u>198.578.819.092</u></b>

(a) Đây là khoản tạm ứng mua quyền sử dụng đất thực hiện dự án Exim Garden.

(b) Đây là khoản tạm ứng cho nhà thầu thi công dự án Cao ốc Satra - Eximland.

### 7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa bất động sản	<u>821.693.335.209</u>	<u>402.800.848.485</u>

Hàng hóa bất động sản bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giá trị 663.646.699.584 VNĐ đang được thế chấp cầm cố cho ngân hàng để vay vốn (Thuyết minh số 15).

### 8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	12.260.192.682	4.597.613.187
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.280.000	10.430.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.270.472.682</u></b>	<b><u>4.608.043.187</u></b>

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

						VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	-	526.969.273	5.640.007.775	728.478.029	106.495.000	7.001.950.077
Mua trong năm	13.380.541.459	-	60.000.000	-	-	13.440.541.459
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(462.545.475)	(63.903.025)	(15.500.000)	(541.948.500)
Số dư cuối năm	13.380.541.459	526.969.273	5.237.462.300	664.575.004	90.995.000	19.900.543.036
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	-	22.848.240	2.402.954.109	535.140.227	13.091.444	2.974.034.020
Khấu hao trong năm	836.283.840	79.878.608	827.791.120	133.553.025	28.948.748	1.906.455.341
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(359.757.607)	(20.389.374)	(15.500.000)	(395.646.981)
Số dư cuối năm	836.283.840	102.726.848	2.870.987.622	648.303.878	26.540.192	4.484.842.380
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	-	504.121.033	3.237.053.666	193.337.802	93.403.556	4.027.916.057
Số dư cuối năm	12.544.257.619	424.242.425	2.366.474.678	16.271.126	64.454.808	15.415.700.656

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Phần mềm máy vi tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	40.000.000	72.000.000	112.000.000
Số dư cuối năm	40.000.000	72.000.000	112.000.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số dư đầu năm	37.083.333	67.500.000	104.583.333
Khấu trừ trong năm	2.916.667	4.500.000	7.416.667
Số dư cuối năm	40.000.000	72.000.000	112.000.000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	2.916.667	4.500.000	7.416.667
Số dư cuối năm	-	-	-

### 11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu dân cư Exim Garden	480.143.506.187	417.132.462.755
Khu dân cư Đô thị Học Môn	42.782.658.536	39.833.790.654
Cao ốc TIE Tower	29.782.110.545	28.928.636.364
Cao ốc Sa Tra - Eximland	-	315.830.462.181
Cao ốc Văn phòng Eximland	-	11.642.906.139
Cao ốc OPC - Eximland	-	1.170.571.819
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>552.708.275.268</b>	<b>814.538.829.912</b>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc thực hiện dự án bất động sản trong giai đoạn đầu (chưa triển khai việc xây dựng và chào bán).

Công trình xây dựng Cao ốc Sa Tra – Eximland đã hoàn thành trong năm 2012, do đó toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã được kết chuyển vào hàng tồn kho và giá vốn hàng bán trong năm.

### 12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 114.020.498.327 VNĐ. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư vào các công trình xây dựng cơ bản dở dang và hàng hóa chờ bán.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ (*) VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ (*) VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn E Xim	47.823.290.485	25,43%	47.788.624.246	25,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1	4.357.352.074	19,86%	4.425.974.785	22,83%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.180.642.559</b>		<b>52.214.599.031</b>	

(\*) Giá trị ghi sổ hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Chi tiết tăng giảm các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh trong năm hiện hành như sau:

	VNĐ		
	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Exim	Công ty CP Bất động sản Tổng hợp 1	Tổng cộng
Số đầu năm	47.788.624.246	4.425.974.785	52.214.599.031
Phân chia lãi/lỗ của các công ty liên kết hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu	34.666.239	(68.622.711)	(33.956.472)
<b>Số cuối năm</b>	<b>47.823.290.485</b>	<b>4.357.352.074</b>	<b>52.180.642.559</b>

Ngày 20 tháng 12 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Exim cho một cá nhân với giá chuyển nhượng là 75.002.500.000 VNĐ. Các thủ tục chuyển nhượng và việc thanh toán liên quan sẽ được hoàn tất trong năm 2013.

### 14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay	<b>1.253.625.000</b>	-

### 15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	621.270.623.830	402.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	5.594.000.000	-
Vay từ đối tượng khác	142.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>627.006.623.830</b>	<b>402.000.000.000</b>

Vay ngân hàng là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam với lãi suất 15%/năm và được đảm bảo bằng hàng tồn kho của Công ty

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả mua hàng hóa bất động sản	40.700.233.826	2.000.000.000
Phải trả người bán khác	488.569.142	7.502.806.700
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>41.188.802.968</u></b>	<b><u>9.502.806.700</u></b>

### 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng góp vốn theo tiến độ công trình (a)	31.959.418.863	277.176.562.357
Tạm ứng phí dịch vụ	2.759.107.648	1.945.955.830
Tiền mua thanh toán thừa chờ hoàn trả	1.091.075.200	1.091.075.200
Nhận đặt cọc thuê văn phòng	-	286.650.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.809.601.711</u></b>	<b><u>280.500.243.387</u></b>

(a) Tài khoản này thể hiện các khoản khách hàng góp vốn theo tiến độ công trình Cao ốc Satra - Eximland, 163 Phan Đăng Lưu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.1)	13.873.369.786	3.335.037.211
Thuế giá trị gia tăng	393.771.514	91.511.267
Thuế thu nhập cá nhân	243.726.095	356.172.471
Các loại thuế khác	-	76.218.634
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.510.867.395</u></b>	<b><u>3.858.939.583</u></b>

### 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án	27.139.388.147	-
Lãi vay phải trả cho ngân hàng	18.023.263.130	5.134.629.674
Chi thuê quyền sử dụng đất	-	127.272.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.162.651.277</u></b>	<b><u>5.261.902.401</u></b>



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền tạm giữ (*)	6.846.226.000	-
Phí bảo trì các căn hộ	6.385.059.583	-
Cổ tức phải trả (Thuyết minh số 22.3)	2.478.113.260	3.426.355.000
Đặt cọc đấu thầu	1.187.000.000	-
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội và kinh phí công đoàn	92.374.821	83.797.515
Thuế GTGT phải trả cho người bán	-	5.871.598.617
Phải trả khác	433.272.531	131.400.371
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.422.046.195</u></b>	<b><u>9.513.151.503</u></b>

(\*) Đây là 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

### 21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	<b><u>293.175.660.000</u></b>	<b><u>328.360.098.311</u></b>
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	5.594.000.000	-
Nợ dài hạn	<u>287.581.660.000</u>	<u>328.360.098.311</u>

Vay ngân hàng bao gồm các khoản sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	283.617.910.000	16/8/2017	15,00	Quyền sử dụng đất và tài sản của dự án Exim Garden
Ngân Hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	<u>9.557.750.000</u>	30/09/2014	12,50	Quyền sử dụng đất tại số 163 Phan Đăng Lưu, Quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>293.175.660.000</u></b>			

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VNĐ					
	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)	Tổng cộng
Số đầu năm	417.840.000.000	5.789.958.000	3.969.072.000	1.220.050.000	(18.289.018.584)	410.530.061.416
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	-	43.759.315.539	43.759.315.539
Trích lập quỹ trong năm	-	311.383.913	311.383.913	109.273.000	(732.040.826)	-
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(38.200.913)	(38.200.913)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm	-	-	-	-	(349.384.911)	(349.384.911)
Chia cổ tức (Thuyết minh số 22.3)	-	-	-	-	(20.892.000.000)	(20.892.000.000)
Sử dụng quỹ trong năm	-	-	-	(331.000.000)	-	(331.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>417.840.000.000</b>	<b>6.101.341.913</b>	<b>4.280.455.913</b>	<b>998.323.000</b>	<b>3.458.670.305</b>	<b>432.678.791.131</b>

**22.2 Vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	4.590.000	45.900.000.000	10,99%	4.590.000	45.900.000.000	10,99%
Công ty Cổ phần Địa ốc Kinh Đô	4.500.000	45.000.000.000	10,77%	4.500.000	45.000.000.000	10,77%
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu Tư						
Chứng Khoán Việt Long	3.050.000	30.500.000.000	7,30%	3.050.000	30.500.000.000	7,30%
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn	2.700.000	27.000.000.000	6,46%	2.700.000	27.000.000.000	6,46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Sài Gòn Á Châu	959.000	9.590.000.000	2,30%	2.559.000	25.590.000.000	6,12%
Cổ đông khác	25.985.000	259.850.000.000	62,18%	24.385.000	243.850.000.000	58,36%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.784.000</b>	<b>417.840.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>41.784.000</b>	<b>417.840.000.000</b>	<b>100,00%</b>

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 22.3 Cổ tức

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức phải trả đầu năm	3.426.355.000	656.739.040
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông trả cho cổ đông công ty mẹ		
- Chia cổ tức đợt 1 cho năm 2011 500 đồng/cổ phiếu	-	20.892.000.000
- Chia cổ tức đợt 2 cho năm 2011 500 đồng/cổ phiếu	20.892.000.000	-
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông trả cho cổ đông thiểu số	262.058.260	10.970.540.000
	<u>21.154.058.260</u>	<u>31.862.540.000</u>
Cổ tức đã trả trong năm		
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ	(20.315.100.000)	(19.156.525.000)
Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	(1.787.200.000)	(9.936.399.040)
	<u>(22.102.300.000)</u>	<u>(29.092.924.040)</u>
<b>Cổ tức phải trả cuối năm</b>	<b><u>2.478.113.260</u></b>	<b><u>3.426.355.000</u></b>

Công ty đã thông báo và chi trả cổ tức bằng tiền đợt 2 năm 2011 là 5% trên mệnh giá cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo Thông báo số 02/2012/TB-HDQT ngày 8 tháng 6 năm 2012, tương ứng với tổng số cổ tức là 20.892.000.000 VNĐ. Việc chi trả cổ tức này dựa trên phê duyệt chi trả cổ tức cho năm 2011 theo Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 11 tháng 4 năm 2012.

#### 22.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	45.344.000	45.344.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	41.784.000	41.784.000
Cổ phiếu phổ thông	41.784.000	41.784.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.784.000	41.784.000
Cổ phiếu phổ thông	41.784.000	41.784.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

### 23. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	73.822.898.034	70.987.860.091
Vốn điều lệ đã góp trong năm	1.710.892.139	12.429.107.861
Phần chia lợi nhuận trong năm	21.563.418.191	1.735.022.192
Trích quỹ khen thưởng trong năm	(56.155.342)	(358.552.110)
Chia cổ tức trong năm	(262.058.260)	(10.970.540.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>96.778.994.762</u></b>	<b><u>73.822.898.034</u></b>

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	805.460.639.354	344.756.376.450
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.354.328.356	14.353.037.410
	<u>808.814.967.710</u>	<u>359.109.413.860</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(92.209.091)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>808.722.758.619</u></b>	<b><u>359.109.413.860</u></b>

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	711.183.085.659	341.495.448.156
Giá vốn cung cấp dịch vụ	408.464.400	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>711.591.550.059</u></b>	<b><u>341.495.448.156</u></b>

### 26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	7.312.394.538	14.789.972.997
Lãi chuyển nhượng đầu tư	-	42.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.312.394.538</u></b>	<b><u>56.789.972.997</u></b>

### 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng giảm giá đầu tư	6.600.000.000	-
Chi phí lãi vay	636.606.987	1.025.138.667
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư dài hạn khác	-	10.490.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.236.606.987</u></b>	<b><u>11.515.138.667</u></b>

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	19.455.549.094	17.045.464.268
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.411.530.274	5.892.568.668
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	1.913.872.008	1.159.865.297
Chi phí khác	3.256.186.300	3.537.605.577
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.037.137.676</u></b>	<b><u>27.635.503.810</u></b>

### 29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu bồi thường	21.821.280.000	-
Thu phạt chậm thanh toán	415.102.901	10.859.526.283
Thu thanh lý tài sản	275.227.273	-
Thu nhập khác	181.020.671	78.460.047
	<u>22.692.630.845</u>	<u>10.937.986.330</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	102.787.868	7.727.344
Chi phí khác	515.984.599	1.670.473
	<u>618.772.467</u>	<u>9.397.817</u>
<b>Giá trị thuần</b>	<b><u>22.073.858.378</u></b>	<b><u>10.928.588.513</u></b>

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất là 25% lợi nhuận tính thuế trong năm.

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

#### 30.1 Thuế TNDN hiện hành

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

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 30.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>87.209.760.341</b>	<b>46.098.675.666</b>
Phần chia lỗ của các công ty liên kết	33.956.472	83.209.071
Các điều chỉnh khác do thực hiện hợp nhất các báo cáo tài chính	(3.943.663.466)	17.802.181.311
<b>Lợi nhuận trước thuế sau các điều chỉnh do hợp nhất các báo cáo tài chính</b>	<b>83.300.053.347</b>	<b>63.984.066.048</b>
<i>Cộng:</i>		
Chi phí lãi vay vượt mức quy định	4.543.638.510	5.322.151.442
Chi phí không có chứng từ hợp lệ theo quy định	348.207.816	788.910.945
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	48.536.664	48.536.664
Chi phí quảng cáo vượt mức quy định	-	76.903.061
Các khoản phạt	-	1.650.000
<i>Trừ:</i>		
Thu nhập cổ tức	(397.686.605)	(16.800.000.000)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>87.842.749.732</b>	<b>53.422.218.160</b>
Chuyển lỗ từ năm trước	(1.374.169.064)	-
Lỗ của công ty con không chịu thuế	5.369.795.594	1.980.857.212
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm</b>	<b>91.838.376.262</b>	<b>55.403.075.372</b>
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm	22.959.594.065	13.850.768.843
Thuế TNDN được giảm trong năm (*)	(1.072.567.454)	-
<b>Chi phí thuế TNDN trong năm</b>	<b>21.887.026.611</b>	<b>13.850.768.843</b>
Thuế TNDN (phải thu)/phải trả đầu năm	(1.369.116.185)	908.181.167
Thuế TNDN đã trả trong năm	(6.644.540.640)	(16.128.066.195)
<b>Thuế TNDN phải trả/(phải thu) cuối năm</b>	<b>13.873.369.786</b>	<b>(1.369.116.185)</b>

(\*) Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của Quý IV 2008 và số thuế TNDN phải nộp của năm 2009 với số tiền là 1.017.999.290 VNĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 03/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 13 tháng 1 năm 2009 đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ.

Ngoài ra, trong Nhóm Công ty có một công ty con được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của năm 2012 với số tiền là 54.568.164 VNĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 140/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 21 tháng 8 năm 2012 đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 30.2 Chuyển lỗ

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các kỳ 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 kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có khoản lỗ tính thuế ước tính là 6.490.189.048 VNĐ 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	VNĐ		
			Đã được sử dụng đến ngày 31/12/2012	Không được chuyển lỗ	Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2012
2010	2015	513.705.306	-	-	513.705.306
2011	2016	1.980.857.212	(1.374.169.064)	-	606.688.148
2012	2017	5.369.795.594	-	-	5.369.795.594
		<b>7.864.358.112</b>	<b>(1.374.169.064)</b>	<b>-</b>	<b>6.490.189.048</b>

#### 30.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Các công ty con có phát sinh lỗ tính thuế làm phát sinh tài sản thuế TNDN hoãn lại nhưng chưa được ghi nhận do tính không chắn chắn về lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tổng tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 1.622.547.262 VNĐ.

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết giao dịch lớn với các bên liên quan trong năm 2012 như sau:

Nội dung giao dịch	VNĐ	
	Số tiền	
Mua hàng hóa	661.970.857.656	
Bán hàng hóa	462.079.297.351	
Tổng doanh số vay	634.900.547.922	
Chi phí lãi tiền vay	95.441.687.662	

Chi tiết các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Nội dung giao dịch	VNĐ	
	Phải thu/(Phải trả)	
Tiền gửi	42.733.398.852	
Vay ngắn hạn	(621.270.623.830)	
Vay dài hạn	(9.557.750.000)	
Phải trả lãi tiền vay	(1.675.841.928)	
Phải trả tiền mua hàng hóa	(40.700.233.826)	
Nhận ký quỹ	(286.650.000)	
Phải thu khác	10.581.502.712	

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 32. 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. Chi tiết lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	43.759.315.539	30.512.884.631
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	41.784.000	41.784.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	1.047	730

### 33. CÁC CAM KẾT

#### *Cam kết thuê hoạt động*

Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.680.000.000	1.680.000.000
Trên 1 - 5 năm	6.720.000.000	6.720.000.000
Trên 5 năm	18.200.000.000	19.880.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.600.000.000</u></b>	<b><u>28.280.000.000</u></b>

#### *Cam kết cho thuê hoạt động*

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.288.852.000	143.325.000
Trên 1 - 5 năm	7.428.657.000	2.866.550.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.717.509.000</u></b>	<b><u>3.009.875.000</u></b>



## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

Nhóm Công ty có phát sinh rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản trong quá trình hoạt động kinh doanh.

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

#### *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

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 đã được vốn hóa trong năm nên ảnh hưởng của rủi ro lãi suất lên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty là không đáng kể.

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

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 nhằm đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

#### *Rủi ro tín dụng*

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

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

#### *Rủi ro tín dụng* (tiếp theo)

##### *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. Nhóm Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và thành lập một bộ phận kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. 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 kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong *Thuyết minh số 4*.

#### *Rủi ro thanh khoản*

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

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

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

#### *Rủi ro thanh khoản* (tiếp theo)

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 chưa được chiết khấu:

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	VND Tổng cộng
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>					
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	627.006.623.830	5.594.000.000	281.987.660.000	914.588.283.830
Phải trả người bán	41.188.802.968	-	-	-	41.188.802.968
Chi phí phải trả	-	45.162.651.277	-	-	45.162.651.277
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.329.671.374	-	-	698.867.803	18.028.539.177
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.518.474.342</b>	<b>672.169.275.107</b>	<b>5.594.000.000</b>	<b>282.686.527.803</b>	<b>1.018.968.277.252</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>					
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	402.000.000.000	54.742.188.311	273.617.910.000	730.360.098.311
Phải trả người bán	9.502.806.700	-	-	-	9.502.806.700
Chi phí phải trả	-	5.261.902.401	-	-	5.261.902.401
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.336.954.879	-	-	-	9.336.954.879
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.839.761.579</b>	<b>407.261.902.401</b>	<b>54.742.188.311</b>	<b>273.617.910.000</b>	<b>754.461.762.291</b>

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.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

#### *Tài sản đảm bảo*

Nhóm Công ty đã sử dụng hàng tồn kho làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (*Thuyết minh số 15 và 21*).

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### 35. TRÌNH BÀY BỔ SUNG CÁC THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH THEO THÔNG TƯ SỐ 210/2009/TT-BTC

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC 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") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011. Thông tư 210 đã đưa ra các định nghĩa về công cụ tài chính, bao gồm tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, công cụ tài chính phái sinh và công cụ vốn chủ sở hữu cũng như quy định cách thức phân loại, trình bày và thuyết minh các loại công cụ này.

Do Thông tư 210 chỉ quy định việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, các khái niệm dưới đây theo Thông tư 210 chỉ áp dụng đối với việc lập thuyết minh này. Các khoản mục tài sản và nợ của Nhóm Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính kèm theo.

#### Tài sản tài chính

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty theo phạm vi của Thông tư 210 bao gồm tiền mặt, tiền gửi tại các tổ chức tín dụng và các khoản phải thu.

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành một trong các loại sau:

- *Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:*

Là một tài sản tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- a) Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh, nếu:
  - ✓ Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại/mua lại trong thời gian ngắn;
  - ✓ Có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
  - ✓ Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- b) Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, đơn vị xếp loại tài sản tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

- *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:*

Là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà đơn vị có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- a) Các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được xếp vào nhóm ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- b) Các tài sản tài chính đã được xếp vào nhóm sẵn sàng để bán;
- c) Các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 35. TRÌNH BÀY BỔ SUNG CÁC THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH THEO THÔNG TƯ SỐ 210/2009/TT-BTC (tiếp theo)

#### Tài sản tài chính (tiếp theo)

##### ▪ Các khoản cho vay và phải thu:

Là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:

- Các khoản mà đơn vị có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và cũng như các loại mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được đơn vị xếp vào nhóm ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản được đơn vị xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- Các khoản mà người nắm giữ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán.

##### ▪ Tài sản sẵn sàng để bán:

Là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:

- các khoản cho vay và các khoản phải thu;
- các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn;
- các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty theo phạm vi của Thông tư 210 bao gồm các khoản vay và các khoản phải trả.

Theo Thông tư 210, nợ phải trả tài chính, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành:

##### ▪ Nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Là một khoản nợ phải trả tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh, nếu:
  - ✓ Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại/mua lại trong thời gian ngắn;
  - ✓ Có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
  - ✓ Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, đơn vị xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

##### ▪ Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Các khoản nợ phải trả tài chính không được phân loại vào nhóm được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sẽ được phân loại vào nhóm các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

#### Bù trừ các tài sản và nợ phải trả 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.

B09-DN/HN

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

35. TRÌNH BÀY BỔ SUNG CÁC THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH THEO THÔNG TƯ SỐ 210/2009/TT-BTC (tiếp theo)

Bảng sau trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý VNĐ
	Chứng khoán kinh doanh VNĐ	Cho vay và phải thu VNĐ	Tài sản và nợ khác hạch toán theo giá trị phân bổ VNĐ	Tổng giá trị ghi sổ VNĐ	
<b>Tài sản tài chính</b>					
Đầu tư tài chính ngắn hạn					
<i>Cổ phiếu niêm yết</i>	104.156.000	-	-	104.156.000	104.156.000
<i>Đầu tư tài chính ngắn hạn khác</i>	-	22.000.000.000	-	22.000.000.000	(*)
Phải thu khách hàng	-	24.167.459.662	-	24.167.459.662	24.167.459.662
Các khoản phải thu khác	-	15.301.075.779	-	15.301.075.779	15.301.075.779
Tiền và các khoản tương đương tiền	-	-	44.206.382.490	44.206.382.490	44.206.382.490
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.156.000</b>	<b>61.468.535.441</b>	<b>44.206.382.490</b>	<b>105.779.073.931</b>	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>					
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	-	914.588.283.830	914.588.283.830	(*)
Phải trả người bán	-	-	41.188.802.968	41.188.802.968	41.188.802.968
Chi phí phải trả	-	-	45.162.651.277	45.162.651.277	45.162.651.277
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	-	18.028.539.177	18.028.539.177	18.028.539.177
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.018.968.277.252</b>	<b>1.018.968.277.252</b>	

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính trình bày nêu trên xấp xỉ bằng giá trị ghi sổ vì các công cụ tài chính này có thời gian đáo hạn là ngắn hạn.


Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

**36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Ngoài các sự kiện đã nêu trong các báo cáo tài chính hợp nhất, không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.



Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền  
Kế toán Trưởng



Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013