

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và
Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét

Ngày 30 tháng 6 năm 2013



Building a better
working world

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo về kết quả công tác soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 31

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 kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới, sàn giao dịch; lập dự án đầu tư; tư vấn đầu tư - đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); quản lý dự án; san lấp mặt bằng.

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 kỳ 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 Thiệt	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Tấn Dũng	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2013
Ông Trần Lê Nguyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Quang Thông	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 Hà Thanh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2013

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ 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	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Văn Minh	Thành 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
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 kỳ 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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:



Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2013



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 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60970230/16472483

BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân viên của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Nguyễn Quốc Tuấn
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1841-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2013

B01a-DN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013 VNĐ	Ngày 31 tháng 12 năm 2012 VNĐ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		826.998.707.796	729.101.665.693
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	59.443.297.866	16.893.138.175
111	1. Tiền		443.297.866	333.136.453
112	2. Các khoản tương đương tiền		59.000.000.000	16.560.001.722
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	15.504.156.000	15.504.156.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		22.104.156.000	22.104.156.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(6.600.000.000)	(6.600.000.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	6	24.250.896.365	25.077.901.796
131	1. Phải thu khách hàng		69.477.568	-
132	2. Trả trước cho người bán		19.499.542.000	20.424.860.000
135	3. Các khoản phải thu khác		4.681.876.797	4.653.041.796
140	IV. Hàng tồn kho	7	659.720.608.027	663.646.699.584
141	1. Hàng tồn kho		659.720.608.027	663.646.699.584
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		68.079.749.538	7.979.770.138
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		122.551.917	89.044.280
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		53.002.793.603	246.592.458
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22.1	11.135.018	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	8	14.943.269.000	7.644.133.400
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		740.698.912.731	719.508.465.064
220	I. Tài sản cố định		516.455.196.555	495.255.858.810
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	14.251.617.661	15.112.352.623
222	Nguyên giá		17.990.927.534	18.174.932.184
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.739.309.873)	(3.062.579.561)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		72.000.000	82.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.000.000)	(82.000.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	502.203.578.894	480.143.506.187
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		223.328.314.961	223.328.314.961
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	174.360.000.000	174.360.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	52.750.000.000	52.750.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.781.685.039)	(3.781.685.039)
260	III. Tài sản dài hạn khác		915.401.215	924.291.293
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		15.401.215	24.291.293
268	2. Tài sản dài hạn khác		900.000.000	900.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.567.697.620.527	1.448.610.130.757

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2013

B01a-DN

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013 VNĐ	Ngày 31 tháng 12 năm 2012 VNĐ
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.133.256.219.023	1.012.193.060.482
310	I. Nợ ngắn hạn		836.105.567.023	695.005.742.482
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	13	634.720.857.656	621.270.623.830
312	2. Phải trả người bán	14	28.215.023.721	40.820.568.397
313	3. Người mua trả tiền trước	15	76.419.675.200	1.104.075.200
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		29.899.925	1.315.282.064
316	5. Chi phí phải trả	16	84.694.365.180	18.023.263.130
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	8.869.277.618	9.241.975.600
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.156.467.723	3.229.954.261
330	II. Nợ dài hạn		297.150.652.000	317.187.318.000
333	1. Phải trả dài hạn khác		670.686.000	707.352.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	18	296.479.966.000	316.479.966.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		434.441.401.504	436.417.070.275
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	434.441.401.504	436.417.070.275
411	1. Vốn cổ phần		417.840.000.000	417.840.000.000
417	2. Quỹ đầu tư phát triển		6.063.141.000	6.063.141.000
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		4.242.255.000	4.242.255.000
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		793.323.000	998.323.000
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối		5.502.682.504	7.273.351.275
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.567.697.620.527	1.448.610.130.757

Người lập:

Người kiểm soát:

Người phê duyệt:

Bà Đinh Thị Nhài
Kế toán viên

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền
Kế toán Trưởng

Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

B02a-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 VNĐ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 VNĐ
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.926.329.125	2.181.121.103
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(92.209.091)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.926.329.125	2.088.912.012
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(10.788.228)	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.915.540.897	2.088.912.012
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	1.339.883.259	2.840.597.393
22	7. Chi phí tài chính		-	(15.671.802.666)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(324.212.500)
24	8. Chi phí bán hàng	21	(274.042.984)	(1.133.742.582)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(4.766.677.216)	(5.519.969.480)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.785.296.044)	(17.396.005.323)
31	11. Thu nhập khác		14.627.273	22.097.337.132
32	12. Chi phí khác		-	(4.466.424.232)
40	13. Lợi nhuận khác		14.627.273	17.630.912.900
50	14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận trước thuế		(1.770.668.771)	234.907.577
51	15. (Chi phí)/lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22.1	-	923.951.573
60	16. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.770.668.771)	1.158.859.150

Người lập:

Người kiểm soát:

Người phê duyệt:

Bà Đinh Thị Nhài
Kế toán viên

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền
Kế toán Trưởng

Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

B03a-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 VNĐ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 VNĐ
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		2.022.292.440	1.707.994.975
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(15.702.966.643)	(16.806.853.407)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(1.864.485.908)	(2.916.382.567)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		-	(360.184.722)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.241.957.106)	(2.721.222.470)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	22.1	1.092.411.652	316.875.562.686
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.186.759.739)	(194.734.210.961)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(24.881.465.304)	101.044.703.534
	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		(2.266.692.089)	(38.696.412.885)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		300.000.000	300.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(500.000.000)	(22.700.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		500.000.000	700.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.810.133.305)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		75.002.500.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	12.2	1.211.808.258	2.840.597.393
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		74.247.616.169	(59.365.948.797)

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

B03a-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		13.450.233.826	-
34	2. Tiền chi trả nợ gốc vay		(20.000.000.000)	(14.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(266.225.000)	(654.850.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(6.815.991.174)	(14.654.850.000)
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		42.550.159.691	27.023.904.737
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		16.893.138.175	3.655.040.473
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	59.443.297.866	30.678.945.210

Người lập:

Người kiểm soát:

Người phê duyệt:

Bà Đinh Thị Nhài
Kế toán viên

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền
Kế toán Trưởng

Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

B09a-DN

vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

<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 kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới, sàn giao dịch; lập dự án đầu tư; tư vấn đầu tư - đầu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); quản lý dự án; san lấp mặt bằng.

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 30 tháng 6 năm 2013 là 23 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 32 người).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, 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 30 tháng 6 năm 2013, 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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ 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 riêng giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 1*. Công ty đã lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") 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. Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được phát hành độc lập với các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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 Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

3.2 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.

3.3 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.

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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Các khoản nợ phải thu khác 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 kỳ.

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

3.6 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu 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 riêng giữa niên độ trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 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
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 kỳ 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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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 riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

3.10.1 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.10.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

3.10.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Lợi ích của nhân viên

3.12.1 Trợ cấp nghỉ hưu

Nhân viên Công ty khi nghỉ hưu sẽ được nhận trợ cấp về hưu từ Bảo hiểm Xã hội thuộc Bộ Lao động và Thương binh Xã hội. Công ty sẽ phải đóng bảo hiểm xã hội cho mỗi nhân viên bằng 17% lương cơ bản hàng tháng của họ. Ngoài ra, 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, Công ty có nghĩa vụ đóng bảo hiểm thất nghiệp với mức bằng 1% quỹ tiền lương, tiền công đóng bảo hiểm thất nghiệp của những người tham gia bảo hiểm thất nghiệp và trích 1% tiền lương, tiền công tháng đóng bảo hiểm thất nghiệp của từng người lao động để đóng cùng lúc vào Quỹ bảo hiểm thất nghiệp.

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho/được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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 kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập doanh nghiệp của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tiền	443.297.866	333.136.453
Tiền mặt	-	13.594.769
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	443.297.866	319.541.684
Các khoản tương đương tiền	59.000.000.000	16.560.001.722
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng	59.000.000.000	16.560.001.722
TỔNG CỘNG	59.443.297.866	16.893.138.175

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	VNĐ			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu niêm yết	20.000	104.156.000	20.000	104.156.000
Đầu tư tài chính khác (*)		22.000.000.000		22.000.000.000
		22.104.156.000		22.104.156.000
Dự phòng giảm giá đầu tư		(6.600.000.000)		(6.600.000.000)
TỔNG CỘNG		15.504.156.000		15.504.156.000

(*) Đây là khoản cho vay một doanh nghiệp khác đã bị quá hạn và Công ty đang tiến hành các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải thu khách hàng	69.477.568	-
Trả trước cho người bán	19.499.542.000	20.424.860.000
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất (a)	18.712.960.000	18.712.960.000
Tạm ứng nhà cung cấp dịch vụ	786.582.000	1.711.900.000
Các khoản phải thu khác	4.681.876.797	4.653.041.796
Tiền chờ thanh toán (b)	2.214.984.400	2.214.984.400
Đặt cọc thực hiện dự án (c)	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng thực hiện dự án	338.057.396	338.057.396
Doanh thu lãi chưa thực hiện	128.075.001	-
Phải thu khác	760.000	100.000.000
TỔNG CỘNG	24.250.896.365	25.077.901.796

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

(b) Đây là khoản chờ thanh toán do thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ với một doanh nghiệp khác.

(c) Đây là khoản tiền đặt cọc thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Thành đã được chuyển sang cho Công ty do sáp nhập.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

7. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho là hàng hóa bất động sản bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp cầm cố cho ngân hàng để vay vốn (*Thuyết minh số 13*).

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng	14.933.269.000	7.634.133.400
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG	14.943.269.000	7.644.133.400

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	13.380.541.459	526.969.273	4.101.295.166	75.131.286	90.995.000	18.174.932.184
Kết chuyển vào chi phí trả trước	-	(17.878.364)	-	(75.131.286)	(90.995.000)	(184.004.650)
Số dư cuối kỳ	13.380.541.459	509.090.909	4.101.295.166	-	-	17.990.927.534
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu kỳ	836.283.840	102.726.848	2.021.897.395	75.131.286	26.540.192	3.062.579.561
Khấu hao trong kỳ	418.141.920	36.363.636	341.774.598	-	9.478.640	805.758.794
Kết chuyển vào chi phí trả trước	-	(17.878.364)	-	(75.131.286)	(36.018.832)	(129.028.482)
Số dư cuối kỳ	1.254.425.760	121.212.120	2.363.671.993	-	-	3.739.309.873
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	12.544.257.619	424.242.425	2.079.397.771	-	64.454.808	15.112.352.623
Số dư cuối kỳ	12.126.115.699	387.878.789	1.737.623.173	-	-	14.251.617.661

Trong kỳ, Công ty đã kết chuyển vào tài khoản chi phí trả trước nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của các tài sản không đủ tiêu chuẩn ghi nhận tài sản cố định theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đây là các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc thực hiện dự án bất động sản khu dân cư Exim Gadern tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn đầu (chưa triển khai việc xây dựng và chào bán).

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 66.543.829.323 VNĐ. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay để 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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Giá gốc	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc	Tỷ lệ sở hữu %
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	84.000.000.000	60,50	84.000.000.000	60,50
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc môn	61.500.000.000	65,86	61.500.000.000	65,86
Công ty Cổ phần Đầu tư TIE - E Xim	24.840.000.000	69,00	24.840.000.000	69,00
Công ty Cổ phần Địa ốc OPC E Xim (*)	3.000.000.000	50,00	3.000.000.000	50,00
Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim	1.020.000.000	51,00	1.020.000.000	51,00
	174.360.000.000		174.360.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con	(3.323.897.033)		(3.323.897.033)	
TỔNG CỘNG	171.036.102.967		171.036.102.967	

(*) Công ty Cổ phần Địa ốc OPC E Xim đã ngừng hoạt động từ năm 2012. Vào ngày 7 tháng 6 năm 2013, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Địa ốc OPC E Xim đã phê duyệt tờ trình số 01/TTtr/TGD-OPCEXIM.2013 của Ban Tổng Giám Đốc về việc phân bổ chi phí của công ty sau khi giải thể cho các cổ đông và sẽ trình đại hội đồng cổ đông phê duyệt chính thức.

12.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Giá gốc	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc	Tỷ lệ sở hữu %
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn E Xim (*)	47.500.000.000	25,43	47.500.000.000	25,43
Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1	5.250.000.000	19,86	5.250.000.000	19,86
	52.750.000.000		52.750.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết	(457.788.006)		(457.788.006)	
TỔNG CỘNG	52.292.211.994		52.292.211.994	

(*) Toàn bộ số cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Exim đã được cam kết chuyển nhượng cho một cá nhân với giá chuyển nhượng là 75.002.500.000 VND. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng từ bên mua nhưng chưa hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đây là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam với lãi suất là 15%/năm và được đảm bảo bằng hàng tồn kho của Công ty (Thuyết minh số 7).

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải trả mua hàng hóa bất động sản	28.075.000.000	40.700.233.826
Phải trả người bán khác	140.023.721	120.334.571
TỔNG CỘNG	28.215.023.721	40.820.568.397

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Nhận tiền chuyển nhượng mua cổ phần (Thuyết minh 12.2)	75.002.500.000	-
Tiền mua thanh toán thừa chờ hoàn trả	1.091.075.200	1.091.075.200
Trả trước tiền mua xe	300.000.000	-
Tạm ứng phí dịch vụ	26.100.000	13.000.000
TỔNG CỘNG	76.419.675.200	1.104.075.200

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Lãi vay phải trả cho ngân hàng	84.567.092.453	18.023.263.130
Chi thuê quyền sử dụng đất	127.272.727	-
TỔNG CỘNG	84.694.365.180	18.023.263.130

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tiền tạm giữ (*)	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	1.983.125.000	2.368.625.000
Bảo hiểm y tế, xã hội và kinh phí công đoàn	19.760.050	22.888.600
Phải trả khác	20.166.568	4.236.000
TỔNG CỘNG	8.869.277.618	9.241.975.600

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

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay ngân hàng (a)	263.617.910.000	283.617.910.000
Vay từ đối tượng khác (b)	32.862.056.000	32.862.056.000
TỔNG CỘNG	296.479.966.000	316.479.966.000

(a) Đây là các khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với lãi suất là 12%/năm và sẽ đáo hạn vào năm 2017. Các khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản của dự án Exim Garden.

(b) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có số dư nợ vay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (công ty con) là 32.862.056.000 VNĐ. Khoản vay này không chịu lãi, tín chấp và không có thời hạn thanh toán xác định.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu kỳ	417.840.000.000	6.063.141.000	4.242.255.000	998.323.000	7.273.351.275	436.417.070.275
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(1.770.668.771)	(1.770.668.771)
Sử dụng quỹ trong kỳ	-	-	-	(205.000.000)	-	(205.000.000)
Số dư cuối kỳ	417.840.000.000	6.063.141.000	4.242.255.000	793.323.000	5.502.682.504	434.441.401.504

19.2 Vốn góp của chủ sở hữu

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013			Ngày 31 tháng 12 năm 2012		
	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	2.559.000	25.590.000.000	6,12%	959.000	9.590.000.000	2,30%
Cổ đông khác	24.385.000	243.850.000.000	58,36%	25.985.000	259.850.000.000	62,18%
TỔNG CỘNG	41.784.000	417.840.000.000	100,00%	41.784.000	417.840.000.000	100,00%

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	45.344.000	45.344.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	41.784.000	41.784.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	41.784.000	41.784.000

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lãi tiền gửi	1.322.550.259	2.840.597.393
Lãi cho vay	17.333.000	-
TỔNG CỘNG	1.339.883.259	2.840.597.393

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Chi phí nhân công	2.307.322.864	3.569.079.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.440.483.111	1.422.133.764
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	805.758.794	820.074.840
Chi phí khác	487.155.431	842.423.778
TỔNG CỘNG	5.040.720.200	6.653.712.062

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất là 25% lợi nhuận tính thuế trong kỳ.

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 có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

22 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
(Lỗ)/lợi nhuận thuần trước thuế	(1.770.668.771)	234.907.577
Cộng:		
Chi phí không được trừ theo quy định	109.966.497	117.014.957
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	24.268.332	24.268.332
(Lỗ tính thuế)/thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	(1.636.433.942)	376.190.866
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ	-	94.047.717
Thuế TNDN được giảm trong kỳ	-	(1.017.999.290)
Lợi ích thuế TNDN trong kỳ	-	(923.951.573)
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	1.230.822.088	2.721.222.470
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(1.241.957.106)	(2.721.222.470)
Thuế TNDN nộp thừa cuối kỳ	(11.135.018)	(923.951.573)

22.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không có thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại do không phát sinh các khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa cơ sở tính thuế thu nhập doanh nghiệp của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng.

23. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có giao dịch vay từ các bên liên quan với tổng giá trị vay phát sinh là 13.450.233.826 VNĐ.

Chi tiết số dư các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

	VNĐ
Nội dung giao dịch	Phải thu/(Phải trả)
Tiền gửi	8.934.314.056
Vay ngắn hạn	(634.720.857.656)
Vay dài hạn	(32.862.056.000)
Phải trả lãi tiền vay	(49.287.589.687)
Phải trả tiền mua hàng hóa	(28.075.000.000)

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

24. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
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	17.360.000.000	18.200.000.000
TỔNG CỘNG	25.760.000.000	26.600.000.000

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đến 1 năm	2.356.956.000	3.288.852.000
Trên 1 - 5 năm	2.894.805.000	7.428.657.000
TỔNG CỘNG	5.251.761.000	10.717.509.000

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

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 Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay với lãi suất thả nổi của Công ty.

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

Chi phí lãi vay của Công ty phát sinh từ các khoản vay có lãi suất thả nổi đều được vốn hóa trong kỳ nên ảnh hưởng của rủi ro do thay đổi lãi suất lên kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của 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.

Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ.

Rủi ro giá cả hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo 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 Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	VNĐ				
	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Ngày 30 tháng 6 năm 2013					
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	634.720.857.656	296.479.966.000	-	931.200.823.656
Phải trả người bán	28.215.023.721	-	-	-	28.215.023.721
Chi phí phải trả	-	84.694.365.180	-	-	84.694.365.180
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.849.517.568	-	-	670.686.000	9.520.203.568
	37.064.541.289	719.415.222.836	296.479.966.000	670.686.000	1.053.630.416.125
Ngày 31 tháng 12 năm 2012					
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	621.270.623.830	-	316.479.966.000	937.750.589.830
Phải trả người bán	40.820.568.397	-	-	-	40.820.568.397
Chi phí phải trả	-	18.023.263.130	-	-	18.023.263.130
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.219.087.000	-	-	707.352.000	9.926.439.000
	50.039.655.397	639.293.886.960	-	317.187.318.000	1.006.520.860.357

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

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 (Thuyết minh số 13 và 18).

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2013.

26. TRÌNH BÀY THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH THEO THÔNG TƯ SỐ 210/2009/TT-BTC

Tài sản tài chính

Theo 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"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận 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 liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay và các khoản phải trả.

Giá trị sau ghi nhận lần 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 nguyên giá.

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 riêng giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

26. TRÌNH BÀY 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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013:

VNĐ

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý
	Chứng khoán Kinh doanh	Cho vay và phải thu	Tài sản và nợ khác hạch toán theo giá trị phân bổ	Tổng giá trị ghi sổ
Tài sản tài chính				
Cổ phiếu niêm yết	104.156.000	-	-	104.156.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn khác	-	22.000.000.000	-	22.000.000.000
Phải thu khách hàng	-	69.477.568	-	69.477.568
Các khoản phải thu khác	-	4.681.876.797	-	4.681.876.797
Tiền và các khoản tương đương tiền	-	-	59.443.297.866	59.443.297.866
TỔNG CỘNG	104.156.000	26.751.354.365	59.443.297.866	86.298.808.231
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	-	931.200.823.656	931.200.823.656
Phải trả người bán	-	-	28.215.023.721	28.215.023.721
Chi phí phải trả	-	-	84.694.365.180	84.694.365.180
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	-	8.849.517.568	8.849.517.568
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	-	-	670.686.000	670.686.000
TỔNG CỘNG	-	-	1.053.630.416.125	1.053.630.416.125

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.

(*) Giá trị hợp lý của các nợ phải trả tài chính này không thể xác định được do hiện nay chưa có các hướng dẫn và quy định cụ thể của Bộ Tài chính về xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

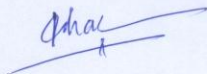
27. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

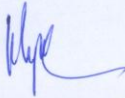
Người lập:

Người kiểm soát:

Người phê duyệt:



Bà Đinh Thị Nhài
Kế toán viên



Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền
Kế toán Trưởng


Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2013