



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

Điện thoại: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

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

Điện thoại (di động): 0903955315

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng có kiểm toán năm 2013 ngày 07/03/2014 Công ty Eximland

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

Ngày 12 tháng 03 năm 2014

Người thực hiện công bố thông tin *lyc*

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS

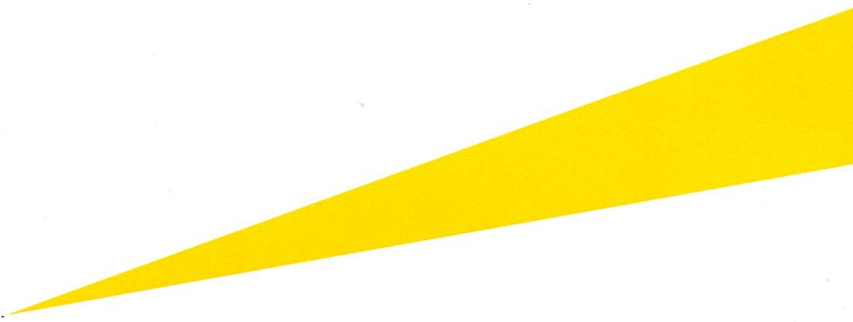


LƯU ĐỨC TÂN

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2013



EY

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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm/từ nhiệm</i>
Ông Phạm Hữu Phú	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Quang Thông	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2013
Ông Phạm Văn Thiết	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Tấn Dũng	Phó Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2013
Ông Trần Lệ Nguyên	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
		Từ nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2013

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	Ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Quang Độ	Thành viên	Ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Văn Minh	Thành viên	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	Ngày 22 tháng 1 năm 2010
Ông Lưu Đức Tân	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 6 tháng 2 năm 2010
Bà Trần Thụy Băng Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 6 tháng 2 năm 2010
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	Kế toán Trưởng	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 báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2014



Building a better
working world

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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") được lập ngày 7 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Công ty là công ty mẹ có các công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về 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.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2014

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2013

B01-DN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ (trình bày lại - Thuyết minh 30)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		986.063.138.881	729.101.665.693
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	19.570.905.964	16.893.138.175
111	1. Tiền		570.905.964	333.136.453
112	2. Các khoản tương đương tiền		19.000.000.000	16.560.001.722
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	16.004.156.000	15.504.156.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		22.604.156.000	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	13.637.744.596	25.077.901.796
131	1. Phải thu khách hàng		140.896.000	-
132	2. Trả trước cho người bán		8.943.806.800	20.424.860.000
135	3. Các khoản phải thu khác		4.553.041.796	4.653.041.796
140	IV. Hàng tồn kho	7	864.695.967.587	611.175.841.928
141	1. Hàng tồn kho		864.695.967.587	611.175.841.928
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	8	72.154.364.734	60.450.627.794
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		18.585.620	89.044.280
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		64.900.301.514	52.717.450.114
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		7.235.477.600	7.644.133.400
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		779.413.012.547	719.508.465.064
220	I. Tài sản cố định		561.490.622.374	495.255.858.810
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	13.444.072.645	15.112.352.623
222	Nguyên giá		17.179.855.695	18.174.932.184
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.735.783.050)	(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	548.046.549.729	480.143.506.187
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		217.014.762.208	223.328.314.961
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	172.080.000.000	174.360.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	5.250.000.000	52.750.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	40.438.950.000	-
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(754.187.792)	(3.781.685.039)
260	III. Tài sản dài hạn khác		907.627.965	924.291.293
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		7.627.965	24.291.293
268	2. Tài sản dài hạn khác		900.000.000	900.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.765.476.151.428	1.448.610.130.757

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

B01-DN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.312.679.408.410	1.012.193.060.482
310	I. Nợ ngắn hạn		1.015.510.881.410	695.005.742.482
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	13	807.397.074.964	621.270.623.830
312	2. Phải trả người bán	14	17.323.022.458	40.820.568.397
313	3. Người mua trả tiền trước		1.098.075.200	1.104.075.200
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	6.470.879.961	1.315.282.064
315	5. Phải trả người lao động		-	-
316	6. Chi phí phải trả	16	115.893.411.191	18.023.263.130
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	63.794.558.150	9.241.975.600
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.533.859.486	3.229.954.261
330	II. Nợ dài hạn		297.168.527.000	317.187.318.000
333	1. Nợ dài hạn khác		688.561.000	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		452.796.743.018	436.417.070.275
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	452.796.743.018	436.417.070.275
411	1. Vốn cổ phần		417.840.000.000	417.840.000.000
417	2. Quỹ đầu tư phát triển		6.941.018.500	6.063.141.000
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		5.120.132.500	4.242.255.000
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.049.474.000	998.323.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.846.118.018	7.273.351.275
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.765.476.151.428	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 7 tháng 3 năm 2014

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B02-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	3.312.628.564	465.879.112.840
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(92.209.091)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.312.628.564	465.786.903.749
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(10.788.228)	(457.049.256.442)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.301.840.336	8.737.647.307
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	29.810.207.510	3.982.539.433
22	7. Chi phí tài chính		672.053.247	(10.705.897.539)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(324.212.500)
24	8. Chi phí bán hàng	23	(450.627.116)	(1.776.026.411)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(9.560.528.692)	(10.582.870.116)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		23.772.945.285	(10.344.607.326)
31	11. Thu nhập khác		294.272.728	22.119.889.999
32	12. Chi phí khác		(419.639.225)	(4.466.424.232)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(125.366.497)	17.653.465.767
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		23.647.578.788	7.308.858.441
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	(6.090.028.545)	(1.845.194.773)
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		17.557.550.243	5.463.663.668

Người lập:

Người kiểm soát:

Người phê duyệt:

Bà Đinh Thị Nhài

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền



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 7 tháng 3 năm 2014

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B03-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VNĐ	Năm trước 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		3.697.801.066	471.761.583.388
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(190.361.592.348)	(640.871.904.313)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(3.874.003.288)	(5.134.343.506)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		-	(55.389.518.055)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	24	(1.241.957.106)	(3.335.595.155)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		9.882.538.231	287.389.030.995
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.302.014.876)	(163.287.455.823)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(193.199.228.321)	(108.868.202.469)
	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		(61.514.793.534)	(53.428.535.787)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		55.450.000.000	302.750.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.000.000.000)	(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		(41.158.950.000)	(1.705.977.305)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		75.647.056.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.307.707.510	3.982.539.433
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		30.231.019.976	(72.849.223.659)

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B03-DN

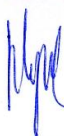
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		186.126.451.134	904.888.533.830
34	2. Tiền chi trả nợ gốc vay		(20.000.000.000)	(689.617.910.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(480.475.000)	(20.315.100.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		165.645.976.134	194.955.523.830
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.677.767.789	13.238.097.702
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		16.893.138.175	3.655.040.473
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	19.570.905.964	16.893.138.175

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 7 tháng 3 năm 2014

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

B09-DN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính 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 - 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 23 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 32 người).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có bốn (4) 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 Đầu tư Tie - E Xim	0311278495	Kinh doanh bất động sản	71,00%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có một (1) 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 Bất động sản Tổng hợp 1	0102634767	Kinh doanh bất động sản	12,76%

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (VNĐ) phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh 1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất này được phát hành độc lập với báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

Báo cáo tài chính 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 (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-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 báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập 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 năm.

Số 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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 quản lý doanh nghiệp*" 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:

Thời gian quá hạn

Mức trích dự phòng

Từ trên sáu tháng đến dưới một năm	30%
Từ một năm đến dưới hai năm	50%
Từ hai năm đến dưới ba năm	70%
Từ ba năm trở lên	100%

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-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 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.

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.

Thỏa thuận 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 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. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-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 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 phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. 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 (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-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 năm tài chính trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức bằng tiền được ghi nhận 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 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 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.

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-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 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 báo cáo tài chính riêng.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền		
Tiền mặt	-	13.594.769
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	570.905.964	319.541.684
	570.905.964	333.136.453
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng	19.000.000.000	16.560.001.722
TỔNG CỘNG	19.570.905.964	16.893.138.175

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VNĐ	Số lượng	Giá trị VNĐ
Đầu tư cổ phiếu niêm yết	20.000	104.156.000	20.000	104.156.000
Đầu tư tài chính khác		22.500.000.000		22.000.000.000
		22.604.156.000		22.104.156.000
Dự phòng giảm giá đầu tư		(6.600.000.000)		(6.600.000.000)
TỔNG CỘNG		16.004.156.000		15.504.156.000

Đầu tư tài chính khác chủ yếu bao gồm khoản cho vay một doanh nghiệp khác với số tiền 22.000.000.000 VNĐ đã bị quá hạn và Công ty đang tiến hành các biện pháp cần thiết để nhận tài sản cầm trừ nợ.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	140.896.000	-
Trả trước cho người bán		
Tạm ứng nhà cung cấp dịch vụ	8.943.806.800	1.711.900.000
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	-	18.712.960.000
	<u>8.943.806.800</u>	<u>20.424.860.000</u>
Các khoản phải thu khác		
Tiền chờ thanh toán (a)	2.214.984.400	2.214.984.400
Đặt cọc thực hiện dự án (b)	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng thực hiện dự án	338.057.396	338.057.396
Phải thu khác	-	100.000.000
	<u>4.553.041.796</u>	<u>4.653.041.796</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.637.744.596</u>	<u>25.077.901.796</u>

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

(b) 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.

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Hàng hóa bất động sản	<u>864.695.967.587</u>	<u>611.175.841.928</u>

Hàng hóa bất động sản là 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 13).

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	18.585.620	89.044.280
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ (*)	64.900.301.514	52.717.450.114
Các khoản phải thu khác		
Tạm ứng	7.225.477.600	7.634.133.400
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	10.000.000
	<u>7.235.477.600</u>	<u>7.644.133.400</u>
TỔNG CỘNG	<u>72.154.364.734</u>	<u>60.450.627.794</u>

(*) Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ chủ yếu bao gồm phần thuế giá trị gia tăng của hàng hóa bất động sản (Thuyết minh 7).

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	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
Nguyên giá						
Số đầu năm	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 chờ phân bổ (*)	-	(17.878.364)	-	(75.131.286)	(90.995.000)	(184.004.650)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(811.071.839)	-	-	(811.071.839)
Số cuối năm	13.380.541.459	509.090.909	3.290.223.327	-	-	17.179.855.695
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	836.283.840	102.726.848	2.021.897.395	75.131.286	26.540.192	3.062.579.561
Khấu hao trong năm	836.283.841	72.727.273	615.959.873	-	9.478.640	1.534.449.626
Kết chuyển vào chi phí chờ phân bổ (*)	-	(17.878.364)	-	(75.131.286)	(36.018.832)	(129.028.482)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(732.217.655)	-	-	(732.217.655)
Số cuối năm	1.672.567.681	157.575.757	1.905.639.613	-	-	3.735.783.050
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	12.544.257.619	424.242.425	2.079.397.771	-	64.454.808	15.112.352.623
Số cuối năm	11.707.973.778	351.515.152	1.384.583.715	-	-	13.444.072.645

(*) Theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, Công ty đã kết chuyển toàn bộ giá trị còn lại của các tài sản không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định (dưới 30 triệu đồng) sang chi phí chờ phân bổ và thực hiện phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh với thời gian tối đa 3 năm.



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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 Garden 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 năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 137.555.918.927 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.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %
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	25.560.000.000	71,00	24.840.000.000	69,00
Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim	1.020.000.000	51,00	1.020.000.000	51,00
Công ty Cổ phần Địa ốc OPC E Xim	-	-	3.000.000.000	50,00
	172.080.000.000		174.360.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con	(296.399.786)		(3.323.897.033)	
TỔNG CỘNG	171.783.600.214		171.036.102.967	

Trong năm, Công ty đã nhận được số tiền thu hồi là 644.556.000 VNĐ từ việc giải thể Công ty Cổ phần Địa ốc OPC E Xim.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1	5.250.000.000	12,76	5.250.000.000	19,86
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn E Xim	-	-	47.500.000.000	25,43
	5.250.000.000		52.750.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết	(457.788.006)		(457.788.006)	
TỔNG CỘNG	4.792.211.994		52.292.211.994	

Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn E Xim với số tiền là 75.002.500.000 VNĐ và ghi nhận khoản lãi là 27.502.500.000 VNĐ (xem Thuyết minh số 22).

12.3 Đầu tư dài hạn khác

Đây là khoản ủy thác đầu tư của Công ty để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bên thứ ba nhằm thực hiện dự án. Quyền sử dụng đất sẽ được chuyển quyền sở hữu cho Công ty ngay khi hoàn thành các thủ tục pháp lý cần thiết.

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 từ 12% đến 15%/năm và được đảm bảo bằng hàng tồn kho của Công ty (Thuyết minh 7).

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả mua hàng hóa bất động sản	16.850.000.000	40.700.233.826
Phải trả tiền mua quyền sử dụng đất dự án Exim Garden	427.824.000	-
Phải trả người bán khác	45.198.458	120.334.571
TỔNG CỘNG	17.323.022.458	40.820.568.397

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 24.1)	6.078.893.527	1.230.822.088
Thuế giá trị gia tăng	197.302.504	-
Thuế thu nhập cá nhân	101.470.868	84.459.976
Các loại thuế khác	93.213.062	-
TỔNG CỘNG	6.470.879.961	1.315.282.064

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đây là lãi vay phải trả cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (*Thuyết minh 13*) và các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (*Thuyết minh 18*).

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án (a)	55.150.000.000	-
Tiền tạm giữ (b)	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	1.768.125.000	2.368.625.000
Bảo hiểm y tế, xã hội và kinh phí công đoàn	20.207.150	22.888.600
Phải trả khác	10.000.000	4.236.000
TỔNG CỘNG	63.794.558.150	9.241.975.600

(a) Ngày 23 tháng 10 năm 2013, Công ty ký văn bản thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư Exim Garden tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật cho một công ty khác và nhận tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng từ công ty này với số tiền là 55.150.000.000 VNĐ.

(b) 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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, gốc trả cuối kỳ. Các khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản của dự án Exim Garden.

(b) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có số dư nợ vay phải trả 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 (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	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	Tổng cộng
Số đầu năm	417.840.000.000	6.063.141.000	4.242.255.000	998.323.000	7.273.351.275	436.417.070.275
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	-	17.557.550.243	17.557.550.243
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm	-	-	-	-	(877.877.500)	(877.877.500)
Trích lập quỹ khác trong năm	-	877.877.500	877.877.500	351.151.000	(2.106.906.000)	-
Sử dụng quỹ trong năm	-	-	-	(300.000.000)	-	(300.000.000)
Số cuối năm	417.840.000.000	6.941.018.500	5.120.132.500	1.049.474.000	21.846.118.018	452.796.743.018

19.2 Vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số cổ phần	Giá trị VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Số cổ phần	Giá trị VNĐ	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
TÓNG 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 (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.3 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
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.784.000	41.784.000

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	-	462.079.297.351
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.312.628.564	3.799.815.489
TỔNG CỘNG	3.312.628.564	465.879.112.840

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	10.788.228	457.049.256.442

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng đầu tư (Thuyết minh 12.2)	27.502.500.000	-
Lãi tiền gửi	2.290.374.510	3.584.852.828
Lãi từ cho vay	17.333.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	397.686.605
TỔNG CỘNG	29.810.207.510	3.982.539.433

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	4.783.742.316	6.349.415.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.762.088.281	2.865.793.238
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	1.534.449.626	1.659.108.685
Chi phí khác	930.875.585	1.484.578.787
TỔNG CỘNG	10.011.155.808	12.358.896.527

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

24. 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 năm.

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

24.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp 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 Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được ước tính như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	23.647.578.788	7.308.858.441
<i>Cộng:</i>		
Chi phí không liên quan đến thu nhập chịu thuế	491.973.940	172.663.144
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	48.536.664	48.536.664
Chi phí lãi vay vượt mức quy định	-	4.320.404.611
<i>Trừ:</i>		
Thu nhập cổ tức	-	(397.686.605)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	24.188.089.392	11.452.776.255
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm	6.047.022.348	2.863.194.063
Thuế TNDN được giảm trong năm		(1.017.999.290)
Chi phí thuế TNDN những năm trước	43.006.197	-
Chi phí thuế TNDN trong năm	6.090.028.545	1.845.194.773
Thuế TNDN phải trả đầu năm	1.230.822.088	2.721.222.470
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.241.957.106)	(3.335.595.155)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	6.078.893.527	1.230.822.088

24.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không ghi nhận 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 của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ.

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết giao dịch lớn với các bên liên quan trong năm 2013 như sau:

	VNĐ
<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
Mua hàng hóa	150.000.000.000
Tổng doanh số vay	177.651.451.134
Chi phí lãi tiền vay	102.442.635.949

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

VNĐ

Nội dung giao dịch	Phải thu/(Phải trả)
Tiền gửi	9.353.057.345
Tạm ứng	7.225.477.600
Vay ngắn hạn	(807.397.074.964)
Dự chi lãi tiền vay	(104.118.477.876)
Phải trả tiền mua bất động sản	(16.850.000.000)
Vay dài hạn	(32.862.056.000)

26. 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 2013, 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	16.520.000.000	18.200.000.000
TỔNG CỘNG	24.920.000.000	26.600.000.000

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 2013, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.167.167.000	3.288.852.000
Trên 1 - 5 năm	2.437.361.000	7.428.657.000
TỔNG CỘNG	4.604.528.000	10.717.509.000

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm 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.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

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 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 nắm 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 đã được vốn hóa trong năm nên ảnh hưởng của rủi ro lãi suất lên kết quả hoạt động kinh doanh 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. 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 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 tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong *Thuyết minh 4*.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

27. 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 trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Bắt kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	VND Tổng cộng
Số cuối năm					
Các khoản vay và nợ	-	807.397.074.964	296.479.966.000	-	1.103.877.040.964
Phải trả người bán	17.323.022.458	-	-	-	17.323.022.458
Chi phí phải trả	-	115.893.411.191	-	-	115.893.411.191
Các khoản phải trả, phải nộp khác	63.774.351.000	-	688.561.000	-	64.462.912.000
TỔNG CỘNG	81.097.373.458	923.290.486.155	297.168.527.000	-	1.301.556.386.613
Số đầu năm					
Các khoản vay và nợ	-	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
TỔNG CỘNG	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 (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

27. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (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 13 và 18).

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

28. THUYẾT MINH BỔ SUNG 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 báo cáo tài chính riêng, 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.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, 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 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 (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

28. THUYẾT MINH BỔ SUNG 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 31 tháng 12 năm 2013:

VND

	Giá trị ghi sổ				
	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	Giá trị hợp lý
Tài sản tài chính					
Đầu tư tài chính ngắn hạn					
Cổ phiếu niêm yết	104.156.000	-	-	104.156.000	104.156.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn khác	-	22.500.000.000	-	22.500.000.000	(*)
Phải thu khách hàng	-	140.896.000	-	140.896.000	(*)
Các khoản phải thu khác	-	4.553.041.796	-	4.553.041.796	(*)
Tiền và các khoản tương đương tiền	-	-	19.570.905.964	19.570.905.964	19.570.905.964
TỔNG CỘNG	104.156.000	27.193.937.796	19.570.905.964	46.868.999.760	
Nợ phải trả tài chính					
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	-	1.103.877.040.964	1.103.877.040.964	(*)
Phải trả người bán	-	-	17.323.022.458	17.323.022.458	17.323.022.458
Chi phí phải trả	-	-	115.893.411.191	115.893.411.191	115.893.411.191
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	-	63.774.351.000	63.774.351.000	63.774.351.000
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	-	-	688.561.000	688.561.000	(*)
TỔNG CỘNG	-	-	1.301.556.386.613	1.301.556.386.613	

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 tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không thể xác định được do các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc tính toán 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 (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.

30. SỐ LIỆU TRÌNH BÀY LẠI

Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ bao gồm trong hàng tồn kho của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm nay.

Những ảnh hưởng có liên quan được hiệu chỉnh và trình bày lại trong những thông số liên quan của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	Số đầu năm VNĐ (trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số đầu năm VNĐ (trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán			
Hàng tồn kho	663.646.699.584	(52.470.857.656)	611.175.841.928
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	246.592.458	52.470.857.656	52.717.450.114

Người lập:

Bà Đinh Thị Nhài
Kế toán viên

Người kiểm soát:

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền
Kế toán Trưởng

Người phê duyệt:



Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2014