

Số : 360 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

(Về kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010 của Công ty Cổ Phần Bất Động Sản E Xim và Công ty con)

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất Động Sản E Xim và Công ty con (gọi tắt là " Công ty " được lập ngày 14 tháng 04 năm 2011 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất , Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 được trình bày từ trang 07 đến trang 35 kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim và các Công ty Con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 năm 2011

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)****Tổng Giám đốc****Lê Văn Tuấn**

Chứng chỉ KTV số: 0479/KTV

Kiểm toán viên**Nguyễn Thị Mỹ Ngọc**

Chứng chỉ KTV số: 1091 /KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		710.647.175.602	207.924.685.493
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	74.702.186.940	34.767.743.798
1. Tiền	111		55.910.858.449	19.067.743.798
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.791.328.491	15.700.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		10.100.000.000	45.440.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	10.100.000.000	45.440.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	285.039.188.258	116.314.480.409
1. Phải thu khách hàng	131		2.035.870.883	395.986.069
2. Trả trước cho người bán	132		252.382.053.709	100.614.267.845
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		30.621.263.666	15.304.226.495
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139			
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	322.760.419.500	
1. Hàng tồn kho	141		322.760.419.500	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	18.045.380.904	11.402.461.286
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		26.829.227	38.272.020
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.529.478.240	6.118.946.654
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.904.383.089	
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		8.584.690.348	5.245.242.612
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		324.113.469.401	104.120.368.902
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

1088
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TP.

01030
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
QUẬN 5 - TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
II. Tài sản cố định	220		248.527.948.991	1.297.688.854
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	4.451.238.618	1.253.022.192
- Nguyên giá	222		6.750.691.498	1.890.132.322
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.299.452.880)	(637.110.130)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	34.180.539	44.666.662
- Nguyên giá	228		112.000.000	82.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(77.819.461)	(37.333.338)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	244.042.529.834	
III. Bất động sản đầu tư	240			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		71.457.808.102	101.909.072.437
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.9		
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	60.957.808.102	33.089.121.120
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.11	10.500.000.000	68.819.951.317
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.127.712.308	913.607.611
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	3.149.960.108	453.368.207
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			460.239.404
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.13	977.752.200	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.034.760.645.003	312.045.054.395

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
A . NỢ PHẢI TRẢ	300		559.645.319.237	12.282.885.358
I. Nợ ngắn hạn	310		453.973.107.860	12.280.173.358
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	318.910.400.000	
2. Phải trả người bán	312	V.15	5.051.232.055	190.177.402
3. Người mua trả tiền trước	313	V.16	118.299.544.712	3.949.351.700
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	3.361.006.005	1.195.579.704
5. Phải trả người lao động	315		197.973.205	
6. Chi phí phải trả	316			6.250.000
7. Phải trả nội bộ	317		1.000.000.000	
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.18	6.695.497.552	6.289.395.879
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		114.562.363	35.158.673
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321		342.891.968	614.260.000
II. Nợ dài hạn	330		105.672.211.377	2.712.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333		2.419.583	
4. Vay và nợ dài hạn	334		105.669.791.794	
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			2.712.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		475.115.325.766	299.762.169.037
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	404.127.465.675	299.762.169.037
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		417.840.000.000	293.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.484.856.000	1.820.886.000
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.663.970.000	
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		838.009.000	614.621.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(19.699.369.325)	3.826.662.037
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	500		70.987.860.091	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.034.760.645.003	312.045.054.395

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại - Dollar Mỹ (USD) - Yên Nhật (JPY) - Euro (EUR)			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp.HCM, ngày 14 tháng 04 năm 2011

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Tuyến

Ngô Văn Hiếu



Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.20	10.772.643.832	5.834.318.324
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		644.365.911	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		10.128.277.921	5.834.318.324
4. Giá vốn hàng bán	11	V.21	953.571.662	67.462.342
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.174.706.259	5.766.855.982
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.22	28.190.505.958	14.112.789.077
7. Chi phí tài chính	22		977.978.730	2.070.000.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	24		7.287.863.786	1.373.147.474
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		10.625.956.834	8.637.604.627
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.473.412.867	7.798.892.958
11. Thu nhập khác	31		567.795.709	227.273
12. Chi phí khác	32		7.396.521	
13. Lợi nhuận khác	40		560.399.188	227.273
14. Lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	50		172.797.885	(383.461.784)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		19.206.609.940	7.415.658.447
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	V.23	2.958.995.975	1.956.740.886
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		16.247.613.965	5.458.917.561
- Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		205.434.880	
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		16.042.179.085	5.458.917.561

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp.HCM, ngày 14 tháng 04 năm 2011

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Kim Tuyền


Ngô Văn Hiếu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		182.566.718.920	9.256.645.568
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(520.959.283.869)	(5.395.840.670)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.536.626.688)	(4.794.979.086)
4. Tiền chi trả lãi vay	04			(2.070.000.000)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(4.610.063.544)	(2.960.846.612)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		287.730.299.481	34.125.329.040
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(269.861.284.525)	(8.870.528.927)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(336.670.240.225)	19.289.779.313
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(7.661.830.730)	(81.386.626)
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		7.964.812	
3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác	23		(98.587.964.948)	(37.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		139.516.468.631	48.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	25		(84.980.000.000)	(72.013.593.483)
6. Tiền thu hồi đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	26			5.844.233.333
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.050.183.102	9.130.652.076
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(35.655.179.133)	(46.120.094.700)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		54.500.000.000	1.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		352.910.400.000	15.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			(18.015.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		4.849.462.500	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		412.259.862.500	(17.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		39.934.443.142	(43.830.315.387)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		34.767.743.798	78.598.059.185
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		74.702.186.940	34.767.743.798

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp.HCM, ngày 14 tháng 04 năm 2011

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Thị Kim Tuyền

Ngô Văn Hiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

- Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim là một doanh nghiệp cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công Ty Cổ Phần Số 0305323291 cấp ngày 30 tháng 03 năm 2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp. Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103008092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007; Đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 25 tháng 6 năm 2009; Lần thứ 4 ngày 02 tháng 02 năm 2010; Lần thứ 5 ngày 30 tháng 03 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Hợp đồng sáp nhập công ty số 01/2009/HĐSN ngày 30/12/2009 giữa Công ty CP Bất Động Sản Đất Thành và Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim về việc đồng ý sáp nhập Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Thành vào Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim.

- Tổng vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 30 tháng 03 năm 2010 là 600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng chẵn).

- Trụ sở chính: số 55A Nguyễn Chí Thanh, Phường 09, Quận 05, Tp.HCM

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản; Lập dự án đầu tư; Tư vấn đầu tư - đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Quản lý dự án; Phá dỡ công trình; San lấp mặt bằng; Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước, hệ thống điện.

3. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Hợp đồng sáp nhập công ty số 01/2009/HĐSN ngày 30/12/2009 giữa Công ty CP Bất Động Sản Đất Thành và Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim về việc đồng ý sáp nhập Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Thành vào Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim.

- Quyết định số 01/2010/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 28/01/2010 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất Động Sản E Xim về việc đồng ý sáp nhập Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Thành vào Công ty Cổ phần Bất Động Sản E Xim.

- Công ty CP Bất Động Sản Đất Thành (Citiland) sáp nhập Công ty CP Bất Động Sản EXim theo hợp đồng sáp nhập Công ty số 01/2009/HĐSN ngày 30/12/2009 và biên bản bàn giao ngày 08/02/2010.

4. Tổng số các công ty con

- Số lượng các công ty con được hợp nhất	: 04 công ty con
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất	: 0 công ty



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

5. Danh sách Công ty con quan trọng được hợp nhất

- CÔNG TY TNHH MTV THẨM ĐỊNH GIÁ EXIM

+ Địa chỉ	: 55A Nguyễn Chí Thanh, P.09, Q.05, Tp.HCM
+ Vốn điều lệ	: 6.000.000.000 VND
+ Vốn cam kết góp vốn	: 6.000.000.000 VND
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 4.000.000.000 VND
+ Vốn thực góp	: 4.000.000.000 VND
+ Tỷ lệ lợi ích Công ty mẹ	: 100%
+ Quyền biểu quyết của Công ty mẹ	: 100%

- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN - ĐÔ THỊ HÓC MÔN

+ Địa chỉ	: 251/1 Nguyễn Văn Trỗi, P.10. Q.Phú Nhuận,
+ Vốn điều lệ	: 300.000.000.000 VND
+ Vốn cam kết góp vốn	: 180.000.000.000 VND
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 93.375.000.000 VND
+ Vốn thực góp	: 61.500.000.000 VND
+ Tỷ lệ lợi ích Công ty mẹ	: 68,86%
+ Tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số	: 34,14%

- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SATRA EXIM

+ Địa chỉ	: 251/1 Nguyễn Văn Trỗi, P.10. Q.Phú Nhuận,
+ Vốn điều lệ	: 140.000.000.000 VND
+ Vốn cam kết góp vốn	: 84.000.000.000 VND
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 138.852.700.000 VND
+ Vốn thực góp	: 84.000.000.000 VND
+ Tỷ lệ lợi ích Công ty mẹ	: 60,50%
+ Tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số	: 39,50%

- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC OPC EXIM

+ Địa chỉ	: 1017 Hồng Bàng, Phường 12, Quận 6, TP.HC
+ Vốn điều lệ	: 6.000.000.000 VND
+ Vốn cam kết góp vốn	: 2.940.000.000 VND
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 2.000.000.000 VND
+ Vốn thực góp	: 1.000.000.000 VND
+ Tỷ lệ lợi ích Công ty mẹ	: 50,00%
+ Tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số	: 50,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2010

6. Các Công ty con bị loại khỏi quá trình hợp nhất:

- Công ty TNHH MTV Đầu Giá Exim sáp nhập Công ty TNHH MTV Thẩm Định Giá E Xim theo Quyết định 02-03/QĐ - Eximland tại ngày 31/12/2010 của Hội Đồng Quản Trị Công ty CP Bất Động Sản Exim. Thời điểm bàn giao ngày 31/03/2010, do vậy Báo cáo tài chính cho giai đoạn 03 tháng đầu năm 2010 của Công ty TNHH MTV Đầu Giá E Xim sẽ nhập thành số phát sinh trong năm tài chính 2010 kết thúc tại ngày 31/12/2010 của Công ty TNHH MTV Thẩm Định Giá E Xim.

7. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN E XIM

+ Địa chỉ	: 238 Nguyễn Duy Trinh, P.Bình Trưng Tây, Q.2, TP.HCM
+ Vốn điều lệ	: 150.000.000.000 VND
+ Vốn cam kết góp vốn	: 73.500.000.000 VND
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 105.000.000.000 VND
+ Vốn thực góp	: 40.950.000.000 VND
+ Tỷ lệ lợi ích Công ty mẹ	: 39,00%
+ Tỷ lệ quyền biểu quyết	: 39,00%

- CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TỔNG HỢP 1

+ Địa chỉ	: 46 Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
+ Vốn điều lệ	: 50.000.000.000 VND
+ Vốn cam kết góp vốn	: 7.500.000.000 VND
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 11.000.000.000 VND
+ Vốn thực góp	: 2.000.000.000 VND
+ Tỷ lệ lợi ích Công ty mẹ	: 18,18%
+ Tỷ lệ quyền biểu quyết	: 18,18%

8. Danh sách các công ty liên kết ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập báo cáo tài chính hợp nhất: không

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm:

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính và các chuẩn mực kế toán do Bộ Tài Chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

1.1 Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác:

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm thì không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập mà để số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư.

1.2 Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho:

2.1 Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hóa nguyên vật liệu thành thành phẩm.

Những chi phí không được tính vào giá gốc của hàng tồn kho:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

- Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất.
- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
- Chi phí bán hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp.

2.2 Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền cuối tháng.

2.3 Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.4 Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Trong năm đơn vị không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

3.1 Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

3.2 Lập dự phòng phải thu khó đòi:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

4.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính:

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo

4.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính:

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| - Tài sản cố định vô hình | 03 - 04 năm |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

5. Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí đi vay và các khoản chi phí khác

5.1 Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

5.2.1 Chi phí trả trước:

Chi phí trả trước phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí chuẩn bị sản xuất;
- Công cụ dụng cụ có thời gian sử dụng hơn một niên độ tài chính.

5.2.2 Chi phí khác:

Chi phí khác phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

5.3 Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

7. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

7.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty phản ánh khoản vốn góp vào Công ty liên doanh, liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp này, các khoản góp vốn góp vào Công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo giá gốc trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn liên doanh trong tài sản thuần của Công ty liên doanh, liên kết khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

7.2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:

Các khoản đầu tư khác được thể hiện theo nguyên giá, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua phát sinh liên quan.

7.3 Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư:

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập khi Công ty cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời.

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã loại trừ doanh thu bán hàng giữa Công ty và các Công ty con cũng như giữa các Công ty con với nhau.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. TIỀN

	31/12/2010	01/01/2010
- Tiền mặt	386.771.092	140.203.669
- Tiền gửi ngân hàng	55.524.087.357	18.927.540.129
- Các khoản tương đương tiền	18.791.328.491	15.700.000.000
Cộng	74.702.186.940	34.767.743.798

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2010	01/01/2010
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		
- Đầu tư ngắn hạn khác	10.100.000.000	45.440.000.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)		
Cộng	10.100.000.000	45.440.000.000

Ghi chú: Khoản đầu tư ngắn hạn khác là các khoản cho vay theo hợp đồng

Khách hàng vay vốn	Số hợp đồng	Ngày	Số tiền vay đến 31/12/2010
+ Công Ty CP ĐTXD & KTCTGT 584	01/2010/HĐTT-EXL584	04/06/10	10.000.000.000
+ Ông Phan Thanh Đạm	Giấy đề nghị	26/11/09	100.000.000
Tổng			10.100.000.000

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	31/12/2010	01/01/2010
3.1 Phải thu khách hàng	2.035.870.883	395.986.069
+ Công ty CP ĐT XD & KT Công Trình Giao Thông	1.135.000.000	
+ Công ty TNHH Vạn Thịnh	14.024.888	
+ Phải thu khách hàng khác	886.845.995	395.986.069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

3.2 Trả trước cho người bán	252.382.053.709	100.614.267.845
+ Công ty CP ĐT XD & KT CT Giao Thông 584 (*)	100.389.304.400	100.389.304.400
+ Công ty TNHH TM và DV Siêu Thị Big C An Lạc		8.863.445
+ Công ty TNHH kỹ thuật công nghệ Phúc Toàn		4.600.000
+ Công ty CP Xây dựng Phát triển Tiến An	174.000.000	174.000.000
+ Viện Nghiên cứu tin học và kinh tế ứng dụng		37.500.000
+ Công ty TNHH DV TV TC KT và KT Phía Nam (AASCs)	178.000.000	
+ Công ty Cổ Phần Chứng khoán Rồng Việt	15.000.000	
+ Công ty Kiểm Định Xây Dựng Sài Gòn	19.800.000	
+ Công ty TNHH Tư Vấn- Phát Triển & Kinh Doanh Nhà HL	70.800.000	
+ Lữ đoàn Công Binh 25	89.400.000	
+ Văn phòng Thành ủy	225.000.000	
+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Đất Thắng	2.000.000.000	
+ Công ty CP Chương Dương	3.248.700.000	
+ Trường Đại học Nông Lâm Thành Phố HCM	102.693.390.000	
+ Công ty CP Đất Thành Triển Vọng	190.000.000	
+ Công ty TNHH TM DV XD Trần Việt	26.536.773.309	
+ Công ty CP Đầu Tư XD số 4	15.855.000.000	
+ Công ty CP TN TK XD Chân Phương	340.000.000	
+ Công ty TNHH Việt Hiệp Thành	190.000.000	
+ Công ty CP TV TK CN & Dân dụng - IDICO	67.284.000	
+ Trả trước đối tượng khác	99.602.000	

3.3 Phải thu nội bộ ngắn hạn

3.4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng

3.5 Phải thu khác	30.610.157.349	15.304.226.495
+ Nguyễn An Minh Trang		135.510
+ Công ty CP Kiến Trúc Nhà Vui		10.000.000
+ Nguyễn Vạn Lý		11.004.167
+ Hội đồng quản trị	59.400.000	55.000.000
+ Phải thu của cổ đông công ty (**)		5.870.000.000
+ Lãi vay phải thu các cá nhân		14.875.000
+ Công ty CP ĐT XD & KT CT Giao Thông 584 (***)	2.214.984.400	9.309.176.400
+ Đối tượng khác	1.039.589.654	34.035.418
+ Tổng Công ty TM Sài Gòn - Satra	2.000.000.000	
+ Công ty Satra Đất Thành Tân Phú	1.450.985.158	
+ Phải thu chi nhánh Đà Nẵng	25.334.257	
+ Phải thu chi nhánh Miền Tây	10.939.780	
+ Công ty Xổ Số Kiến Thiết TP.HCM	15.589.647.718	
+ Thuế GTGT trả trước mua căn hộ	8.219.276.382	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Cộng

285.028.081.941

116.314.480.409

Ghi chú:

3.2 Trả trước cho người bán

(*) : Tại ngày 31/12/2010 với số tiền là 100.389.304.400 đồng là số tiền ứng trước 85% giá trị hợp đồng mua bán si căn hộ số 51/CCB/HĐMB-TKBC ngày 05/09/2008 và các phụ lục số 03 ngày 12/05/2009, phụ lục 04 ngày 15/07/2009 được ký với Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584 bán 193 căn hộ chung cư B khu dân cư & căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên - Bình Chánh với tổng diện tích là 16.785,60 m2.

3.5 Phải thu khác:

-(**) Khoản phải thu của cổ đông công ty cổ tức chi dư 2% tương đương với số tiền là 5.870.000.000 đồng theo Nghị Quyết số 01/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2009 của Đại hội Cổ đông. Ngày 18/06/2010, theo Quyết định số 02/2010/QĐ-ĐHĐCĐ của Đại hội Cổ đông đã chấp thuận dùng lợi nhuận năm 2010 để bù đắp cổ tức chi dư 2% của năm 2008 (tương đương 5.870.000.000 đồng), phần còn lại mới dùng để chi trả cổ tức năm 2010.

-(***) Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Giao Thông 584 : thu theo thanh lý hợp đồng HĐ03/2009/HĐTT-EXL584 theo thanh lý hợp đồng ngày 29/12/2008 và Biên bản đối chiếu thanh toán đến ngày 31/12/2010. Bao gồm:

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
+ Lãi vay theo hợp đồng HĐ02/2009/HĐTT-EXL584		2.191.200.000
+ Lãi vay theo hợp đồng HĐ03/2009/HĐTT-EXL584		2.644.800.000
+ Phải thu theo thanh lý hợp đồng ngày 29/12/2008 và biên bản Đối chiếu thanh toán đến ngày 31/12/2009	2.214.984.400	4.214.984.400
+ Khác		258.192.000
Cộng	<u>2.214.984.400</u>	<u>9.309.176.400</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

5. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm		158.104.700	1.246.320.877	485.706.745		1.890.132.322
Số tăng trong năm		173.479.596	4.352.187.147	359.297.195	15.500.000	4.900.463.938
- Mua trong năm			1.891.220.000	75.519.000		1.966.739.000
- Tăng khác			1.273.617.563	191.343.273		1.464.960.836
- Tăng khác (sáp nhập)		173.479.596	1.187.349.584	92.434.922	15.500.000	1.468.764.102
Số giảm trong năm		11.333.333		28.571.429		39.904.762
Bao gồm:						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán		11.333.333		28.571.429		39.904.762
- Giảm khác						
Số dư cuối năm		320.250.963	5.598.508.024	816.432.511	15.500.000	6.750.691.498
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm		42.917.549	391.841.777	202.350.804		637.110.130
Số tăng trong năm		124.549.606	1.147.195.980	398.784.418	6.199.992	1.676.729.996
- Khấu hao trong năm		106.805.241	555.899.927	233.724.352	3.099.996	896.429.520
- Tăng khác			134.635.722	77.199.196		
- Tăng khác (sáp nhập)		17.744.365	456.660.331	87.860.870	3.099.996	
Số giảm trong năm		4.092.595	5.553.015	4.741.635		14.387.245
- Thanh lý, nhượng bán		4.092.595		4.741.635		8.834.230
- Giảm khác			5.553.015			5.553.015
Số dư cuối năm		163.374.560	1.533.484.742	596.393.587	6.199.992	2.299.452.880
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm		115.187.151	854.479.100	283.355.941		1.253.022.192
Tại ngày cuối năm		156.876.403	4.065.023.282	220.038.924	9.300.008	4.451.238.618



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm		10.000.000			72.000.000	82.000.000
Số tăng trong năm		45.000.000				45.000.000
- Mua trong năm						
- Tăng khác		45.000.000				45.000.000
Số giảm trong năm		15.000.000				15.000.000
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác		15.000.000				15.000.000
Số dư cuối năm		40.000.000			72.000.000	112.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm		5.833.338			31.500.000	37.333.338
Số tăng trong năm		30.819.463			18.000.000	48.819.463
- Khấu hao trong năm		13.333.340			18.000.000	31.333.340
- Tăng khác		17.486.123				17.486.123
Số giảm trong năm		8.333.340				8.333.340
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác		8.333.340				8.333.340
Số dư cuối năm		28.319.461			49.500.000	77.819.461
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm		4.166.662			40.500.000	44.666.662
Tại ngày cuối năm		11.680.539			22.500.000	34.180.539



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

7. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2010	01/01/2010
- Xây dựng cơ bản dở dang	244.042.529.834	
Công trình dự án 179EF Cách Mạng Tháng 8	476.633.511	
Công trình dự án 33,9ha Khu dân cư Bà Điểm Hóc Môn	32.570.923.324	
Công trình dự án 163 Phan Đăng Lưu PN	210.300.427.544	
Công trình dự án 1017 Hồng Bàng, Q.6	694.545.455	
- Mua sắm tài sản cố định		
Cộng	244.042.529.834	

8. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

	31/12/2010	01/01/2010
a. Vốn đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu		
Công ty liên kết	42.497.808.102	33.089.121.120
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư KCN - Đô Thị Hóc Môn	-	3.745.110.903
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Tổng Hợp I	1.273.061.827	1.326.750.021
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn E Xim	41.224.746.275	28.017.260.196
Công ty liên doanh	18.460.000.000	
- Công ty Cổ Phần Tie	18.460.000.000	
Cộng	60.957.808.102	33.089.121.120

b. Tình hình góp vốn đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh tại ngày 31/12/2010

Tên Công ty liên kết, liên doanh	Hợp đồng	Vốn đăng ký/ vốn liên doanh	Vốn thực góp đến 31/12/2010
Công ty liên kết		81.000.000.000	42.950.000.000
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn E Xim	01/HĐĐT/TLĐN ngày 12/12/2008	73.500.000.000	40.950.000.000
- Công ty CP Bất Động Sản Tổng Hợp I	01/HĐĐT/BĐSTH1 ngày 25/01/2008	7.500.000.000	2.000.000.000
Công ty liên doanh		35.500.000.000	18.460.000.000
- Công ty Cổ Phần Tie	03/HĐ/TIE09 ngày 17/12/2009	35.500.000.000	18.460.000.000
Tổng		116.500.000.000	61.410.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

c. Các khoản đầu tư vào Công ty Liên kết, liên doanh theo giá gốc tại ngày 31/12/2010

Công ty liên kết, liên doanh	Số lượng CP	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn E Xim	4.095.000	40.950.000.000	41.224.746.275
- Công ty CP Bất Động Sản Tổng Hợp I	200.000	2.000.000.000	1.273.061.827
Cộng	4.295.000	42.950.000.000	42.497.808.102

9. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2010	01/01/2010
Đầu tư cổ phiếu (*)	10.500.000.000	68.819.951.317
Đầu tư dài hạn khác		
Cộng	10.500.000.000	68.819.951.317

Danh mục đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Khối lượng	Giá trị	Khối lượng	Giá trị
1. Công ty CP Bất động sản Đất Thành			2.566.000	26.512.000.000
2. Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam			2.318.603	31.807.951.317
3. Công ty CP hàng không Đông Dương	10.000	10.500.000.000	10.000	10.500.000.000
Tổng		10.500.000.000		68.819.951.317

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2010	01/01/2010
- Công cụ, dụng cụ	92.212.480	81.735.677
- Chi phí sửa chữa văn phòng trụ sở	58.563.000	98.905.258
- Chi phí tiền thuê nhà 179 EF CMT8, Q.3	954.545.453	272.727.272
- Chi phí TTDH khác	553.329.400	
- Chi phí TTDH bộ phận quản lý	1.497.290.580	
Cộng	3.155.940.913	453.368.207

11. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2010	01/01/2010
Ký quỹ ký cược dài hạn (*)	977.752.200	
Cộng	977.752.200	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2010	01/01/2010
Vay ngắn hạn	318.910.400.000	
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam Eximbank (*)	318.910.400.000	
Nợ ngắn hạn		
Cộng	318.910.400.000	

(*) Chi tiết khoản vay ngắn hạn

Khế ước	Số tiền	Lãi suất	Ngày đáo hạn
1004-LDS-201006967	241.594.500.000	16,80%	10/03/2011
1004-LDS-201007236	12.715.500.000	16,80%	28/03/2011
1004-LDS-201007285	64.600.400.000	20,40%	30/03/2010

1. Hợp đồng : 1004-LAV-20100 5559 Ngày 10/12/2010

Hạn mức tín dụng : 254.310.000.000 đồng
Lãi suất cho vay : Theo khế ước nhận nợ
Mục đích vay : Thanh toán tiền mua 03 bất động sản số 78 Trần Quang Khải, Phường Tân Định, Q.1; BĐS số 508 Ông Ích Khiêm, P.Hải Châu 2, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng; BĐS là thừa số 06A lô 30A Khu đô thị mới Ngã 5-Sân bay Cát bi, P.Lạc Viên, Q.Ngô Quyền, TP.Hải Phòng.
Đảm bảo nợ vay : Hợp đồng đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay số 20/EIB-CL-KHDN/10 ngày 10/12/2010

2. Hợp đồng : 1004-LAV-20100 5787 Ngày 30/12/2010

Hạn mức tín dụng : 68.000.000.000 đồng
Lãi suất cho vay : Theo khế ước nhận nợ
Mục đích vay : Thanh toán tiền mua 03 bất động sản số 849 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 2, Phường Phú Thuận, Q.7, Tp.HCM; BĐS số 297 Phan Đình Phùng, P.15, Q.Phú Nhuận, TP.HCM; BĐS số 299 Phan Đình Phùng, P.15, Q.Phú Nhuận, TP.HCM.
Đảm bảo nợ vay : Hợp đồng đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay số 142/EIB-CL-KHDN/10 ngày 10/12/2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Quyết toán 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 nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	31/12/2010	01/01/2010
- Thuế giá trị gia tăng	160.945.391	60.912.156
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế xuất, nhập khẩu		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.812.564.256	1.027.788.159
- Thuế thu nhập cá nhân	387.496.358	106.879.389
- Thuế tài nguyên		
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất		
- Các loại thuế khác		
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		
Cộng	3.361.006.005	1.195.579.704

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2010	01/01/2010
- Tài sản thừa chờ xử lý		
- Kinh phí công đoàn	16.479.660	31.054.040
- Bảo hiểm xã hội	27.701.269	
- Bảo hiểm y tế	8.697.215	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	107.191.545	67.635.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.535.427.863	6.190.706.839
Cộng	6.695.497.552	6.289.395.879

15. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2010	01/01/2010
a. Vay dài hạn	105.669.791.794	27.055.950.000
Vay ngân hàng	105.669.791.794	27.055.950.000
Vay đối tượng khác		
Trái phiếu phát hành		
b. Nợ dài hạn		
Thuê tài chính		
Nợ dài hạn		
Cộng	105.669.791.794	27.055.950.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của CSH	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu kì trước	293.500.000.000	434.028.000		1.138.611.000	(126.249.524)	294.946.389.476
Tăng vốn trong năm trước					5.458.917.561	5.458.917.561
Lợi nhuận tăng trong năm trước						
Phân phối lợi nhuận năm trước						
+ Phân phối cho các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu		510.593.000		682.275.000	(1.501.006.000)	(308.138.000)
Điều chỉnh các khoản đầu tư vào Công ty LD,						
LK nhưng không phản ánh vào BCKQKD					(5.000.000)	
Giảm khác		(330.000.000)				(330.000.000)
Số dư cuối năm trước	293.500.000.000	614.621.000		1.820.886.000	3.826.662.037	299.762.169.037
Tăng vốn trong năm nay						
Lợi nhuận tăng trong năm nay					16.042.179.085	16.042.179.085
Tăng do sáp nhập	150.000.000.000					150.000.000.000
Phân phối lợi nhuận năm nay						
+ Phân phối cho các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu		665.588.000	1.663.970.000	1.663.970.000	(5.657.498.000)	(1.663.970.000)
Điều chỉnh các khoản đầu tư vào Công ty LD,						
LK nhưng không phản ánh vào BCKQKD					(39.000.000)	(39.000.000)
Giảm khác do sáp nhập	(25.660.000.000)	(112.200.000)			(7.117.164.475)	(32.889.364.475)
Giảm khác		(330.000.000)			7.452.028	(322.547.972)
Chia cổ tức					(26.762.000.000)	(26.762.000.000)
Số dư cuối kì này	417.840.000.000	838.009.000	1.663.970.000	3.484.856.000	(19.699.369.325)	404.127.465.675



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

b Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu thực góp tại ngày 31/12/2010

Đối tượng vốn góp	Địa chỉ	Giá trị phần vốn góp đăng ký	Vốn góp thực tế tại ngày 31/12/2010	Tỷ lệ %
Ngân hàng thương mại Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	Số 07 Lê Thị Hồng Gấm, Q.1	63.000.000.000	45.900.000.000	73,00
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Rồng Việt	141 Nguyễn Du, P.Bến Thành, Q.1	30.000.000.000	30.500.000.000	102,00
Công ty Cổ Phần Kiến Trúc Xây Dựng Nhà Vui	63 tầng 2 Trần Quốc Thảo, P.07, Q.3	30.000.000.000	11.000.000.000	36,67
Tổng Công ty Du Lịch Sài Gòn	23 Lê Lợi, P.Bến Nghé, Q.1	27.000.000.000	27.000.000.000	100,00
Công ty CP XD Công trình và đầu tư Địa Ốc Hồng Quang	007-008 Chung cư H1 Hoàng Diệu, P.9, Q.4	15.000.000.000	15.000.000.000	100,00
Cổ đông khác		435.000.000.000	288.440.000.000	66,31
Tổng		600.000.000.000	417.840.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

16. c) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kì	%	Đầu năm	%
Vốn góp của Nhà nước				
Vốn góp của các đối tượng khác	417.840.000.000	100	293.500.000.000	100
- Do pháp nhân nắm giữ	219.930.000.000	53	116.000.000.000	40
- Do thể nhân nắm giữ	197.910.000.000	47	177.500.000.000	60
Cộng	417.840.000.000		293.500.000.000	

16. d) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2010	Năm 2009
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+Vốn góp đầu năm	293.500.000.000	293.500.000.000
+Vốn góp tăng trong năm	150.000.000.000	
+Vốn góp giảm trong năm	25.660.000.000	
+Vốn góp cuối năm	417.840.000.000	293.500.000.000
-Cổ tức, lợi nhuận đã chia	26.762.000.000	

16. e) Cổ phiếu

	Cuối kì	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.784.000	29.350.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.784.000	29.350.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.784.000	29.350.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.784.000	29.350.000
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

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

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2010	Năm 2009
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.801.455.496	5.834.318.324
Doanh thu bất động sản đầu tư		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	971.188.336	
Cộng	10.772.643.832	5.834.318.324

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2010	Năm 2009
Chiết khấu thương mại		
Giảm giá hàng bán		
Hàng bán bị trả lại	644.365.911	
Cộng	644.365.911	

3. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2010	Năm 2009
Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa	9.157.089.585	
Doanh thu thuần dịch vụ		
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	971.188.336	
Cộng	10.128.277.921	5.834.318.324

4. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2010	Năm 2009
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	953.571.662	67.462.342
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
Cộng	953.571.662	67.462.342

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

5. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2010	Năm 2009
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.171.285.532	14.112.789.077
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, cổ phiếu	11.005.779.466	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		
- Chênh lệch tỷ giá	4.489.800	
- Lãi bán hàng trả chậm		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	8.951.160	
Cộng	28.190.505.958	14.112.789.077

6. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2010	Năm 2009
- Lãi tiền vay		
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn		
- Lỗ do bán ngoại tệ		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		
- Chi phí tài chính khác	977.978.730	
Cộng	977.978.730	

7. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2010	Năm 2009
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập		
chịu thuế năm hiện hành	2.958.995.975	1.956.740.886
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các		
năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	2.958.995.975	1.956.740.886

8. PHÂN LỢI NHUẬN HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

	Năm 2010	Năm 2009
Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn Exim	154.475.120	87.260.196
Công ty CP BĐS Tổng hợp 1	(53.693.563)	(470.832.883)
Công ty CP Đầu Tư CN-Đô Thị Hóc Môn		110.903
Cộng	100.781.557	(383.461.784)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

VII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các cam kết

Theo hợp đồng góp vốn thành lập các công ty liên kết, Công ty cam kết góp vốn như sau:

Công ty liên kết	Vốn điều lệ	Vốn cam kết góp	Tỷ lệ %	Vốn đã góp	Vốn còn phải góp
- Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn Exim	150.000.000.000	73.500.000.000	49	40.950.000.000	32.550.000.000
- Công ty CP BDS Tổng Hợp I	50.000.000.000	7.500.000.000	15	2.000.000.000	5.500.000.000

2. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2010

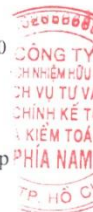
Không có sự kiện cần công bố sau ngày kết thúc niên độ năm 2010 cần trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất

3. Giao dịch với bên liên quan

Bên liên quan	Quan hệ
+ Ngân hàng Eximbank	Cổ đông
+ Công ty CP Chứng khoán Rồng Việt	Cổ đông
+ Công ty CP Tie	Liên doanh

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
+ Ngân hàng Eximbank	
Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 06/03/2010	
Hình thức phân chia doanh thu: Eximbank 99%, Eximland 1%	166.022.791
+ Công ty CP Tie	
Doanh thu HĐ 69/TIE ngày 22/03/2010	287.776.000
+ Công ty CP Chứng khoán Rồng Việt	
Hợp đồng HTĐT 01-03/10/EXL-HDHT ngày 29/03/2010	40.000.000.000
Lãi nhận được	1.024.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

Cho đến ngày lập báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị các khoản phải thu
+ Ông Phan Thanh Dạm	Cổ đông	100.000.000

4. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 căn cứ vào số liệu do đơn vị cung cấp. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay (nếu có sự phân loại lại).

Kể từ ngày 01/01/2010 Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trình bày tại khoản mục Nợ ngắn hạn theo quy định tại Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009.

5. CÁC THÔNG TIN KHÁC

Báo cáo tài chính riêng đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010:

Báo cáo tài chính riêng của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá Exim	: Đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP ĐT-KCN Đô Thị Hóc Môn	: Đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Địa Ốc SaTra Exim	: Đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Địa Ốc OPC Exim	: Chưa được kiểm toán
Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn Exim	: Đã được kiểm toán
Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Bất Động Sản Tổng Hợp 1	: Đã được kiểm toán

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp.HCM, ngày 14 tháng 04 năm 2011

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Thị Kim Tuyến

Ngô Văn Hiếu