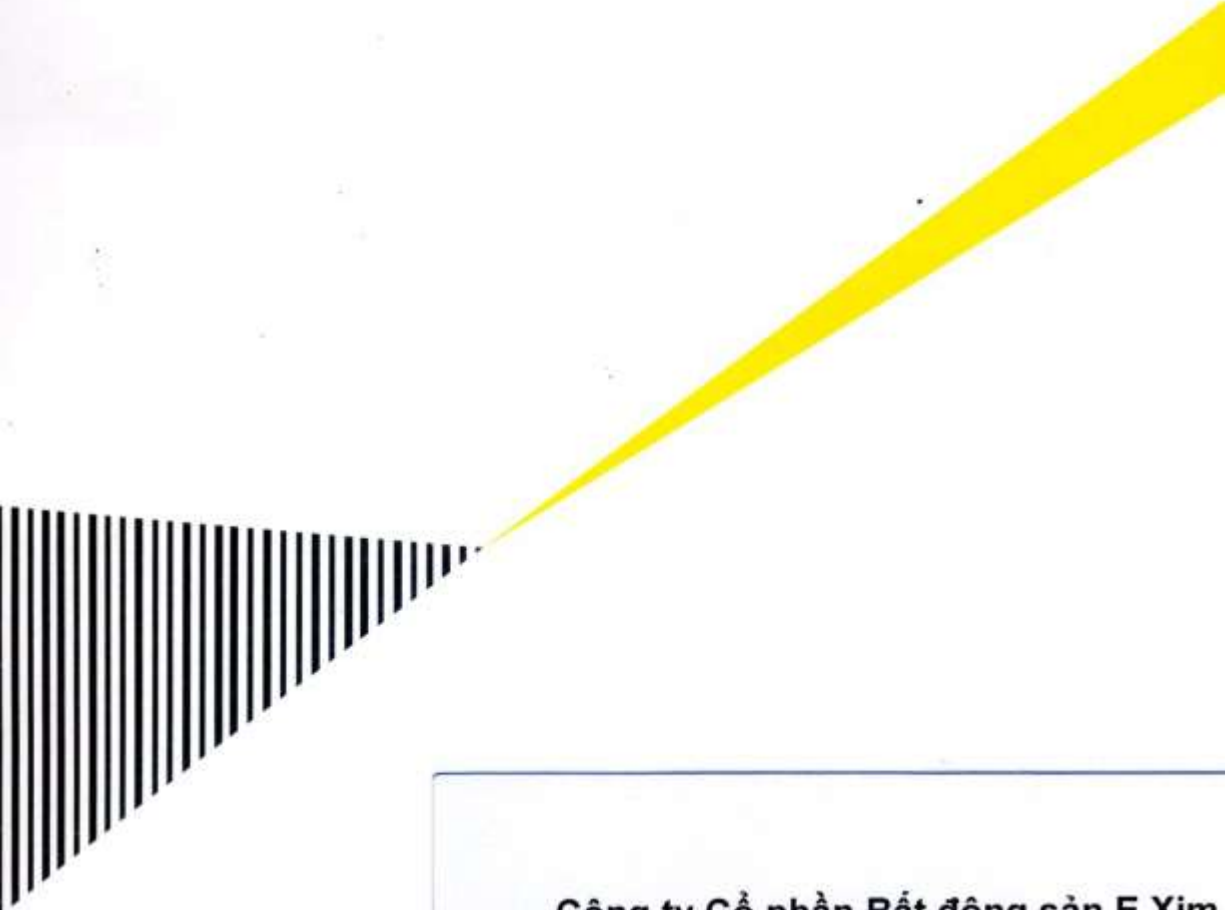




Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ernst & Young

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
THÔNG TIN CHUNG	1 - 2
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	3
CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 35

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THÔNG TIN CHUNG

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho tới thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>
Ông Phạm Hữu Phú	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Phạm Văn Thiệt	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Tấn Dũng	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Trần Lệ Nguyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Quang Thông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Trương Nhật Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho tới thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

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



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho tới thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Ngô Văn Hiếu	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2010
Ông Lưu Đức Tân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Bà Trần Thụy Băng Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	Quyền Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2011
Bà Nguyễn Thị Anh Thi	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2011

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, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 2 năm 2012



Số tham chiếu: 60970230/15442893

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần vào ngày 18 tháng 4 năm 2011 đối với các báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Ý kiến kiểm toán

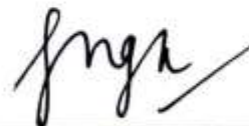
Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Ernst & Young Vietnam
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 2 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		647.992.793.751	710.647.175.602
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	18.982.979.341	74.702.186.940
111	1. Tiền		4.942.979.341	55.910.858.449
112	2. Các khoản tương đương tiền		14.040.000.000	18.791.328.491
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		1.100.000.000	10.100.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		1.100.000.000	10.100.000.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	5	198.578.819.092	285.039.188.258
131	1. Phải thu khách hàng		2.289.387.899	2.035.870.883
132	2. Trả trước cho người bán		158.301.746.506	252.382.053.709
135	3. Các khoản phải thu khác		37.987.684.687	30.621.263.666
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		402.800.848.485	322.760.419.500
141	1. Hàng tồn kho	6	402.800.848.485	322.760.419.500
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		26.530.146.833	18.045.380.904
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		332.931.599	26.829.227
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		16.885.018.651	7.529.478.240
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	7	4.704.153.396	1.904.383.089
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	8	4.608.043.187	8.584.690.348
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		875.911.856.909	324.113.469.401
220	I. Tài sản cố định		818.574.162.636	248.527.948.991
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	4.027.916.057	4.451.238.618
222	Nguyên giá		7.001.950.077	6.750.691.498
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.974.034.020)	(2.299.452.880)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	7.416.667	34.180.539
228	Nguyên giá		112.000.000	112.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(104.583.333)	(77.819.461)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	814.538.829.912	244.042.529.834
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		52.214.599.031	71.457.808.102
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	13	52.214.599.031	60.957.808.102
258	2. Đầu tư dài hạn khác		-	10.500.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		5.123.095.242	4.127.712.308
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.035.343.042	3.149.960.108
268	2. Tài sản dài hạn khác		1.087.752.200	977.752.200
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.523.904.650.660	1.034.760.645.003



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.039.551.691.210	559.645.319.237
310	I. Nợ ngắn hạn		711.189.173.316	453.973.107.860
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	402.000.000.000	318.910.400.000
312	2. Phải trả người bán		9.502.806.700	5.051.232.055
313	3. Người mua trả tiền trước	15	280.500.243.387	118.299.544.712
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	3.858.939.583	3.361.006.005
315	5. Phải trả người lao động		46.337.072	197.973.205
316	6. Chi phí phải trả	17	5.261.902.401	-
317	7. Phải trả các bên liên quan		-	1.000.000.000
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	9.513.151.503	6.695.497.552
320	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		168.339.312	114.562.363
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		337.453.358	342.891.968
330	II. Nợ dài hạn		328.362.517.894	105.672.211.377
333	1. Phải trả dài hạn khác		2.419.583	2.419.583
334	2. Vay và nợ dài hạn	19	328.360.098.311	105.669.791.794
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		484.352.959.450	475.115.325.766
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	410.530.061.416	404.127.465.675
411	1. Vốn cổ phần	20.2	417.840.000.000	417.840.000.000
417	2. Quỹ đầu tư phát triển		5.789.958.000	3.484.856.000
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		3.969.072.000	1.663.970.000
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.220.050.000	838.009.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(18.289.018.584)	(19.699.369.325)
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	21	73.822.898.034	70.987.860.091
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.523.904.650.660	1.034.760.645.003


Nguyễn Thị Kim Tuyền
Quyển Kế toán trưởng



Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 20 tháng 2 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	359.109.413.860	10.772.643.832
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(644.365.911)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		359.109.413.860	10.128.277.921
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(341.495.448.156)	(953.571.662)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.613.965.704	9.174.706.259
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	56.789.972.997	28.190.505.958
22	7. Chi phí tài chính	25	(11.515.138.667)	(977.978.730)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.025.138.667	-
24	8. Chi phí bán hàng		(3.385.293.498)	(7.287.863.786)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(24.250.210.312)	(10.625.957.834)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.253.296.224	18.473.411.867
31	11. Thu nhập khác	27	10.937.986.330	567.795.709
32	12. Chi phí khác		(9.397.817)	(7.396.521)
40	13. Lợi nhuận khác		10.928.588.513	560.399.188
45	14. Phần (lỗ)/lãi từ công ty liên doanh, liên kết	13	(83.209.071)	172.797.885
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		46.098.675.666	19.206.608.940
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	(13.850.768.843)	(2.958.995.975)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		32.247.906.823	16.247.612.965
61	Trong đó:			
62	- Lợi ích của các cổ đông thiểu số	21	1.735.022.192	205.434.880
	- Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	20.1	30.512.884.631	16.042.178.085
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	730	384

Nguyễn Thị Kim Tuyền
Quyền Kế toán trưởng



Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 2 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		557.514.324.208	182.566.718.920
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(444.278.205.202)	(520.959.283.869)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(17.659.976.938)	(11.536.626.688)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(18.505.462.916)	-
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(16.128.066.195)	(4.610.063.544)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		482.435.682.685	287.730.299.481
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(493.496.522.292)	(269.861.284.525)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		49.881.773.350	(336.670.240.225)
	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		(438.991.603.147)	(7.661.830.730)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	7.964.812
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.791.273.046)	(98.587.964.948)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		20.609.527.641	139.516.468.631
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(35.415.000.000)	(84.980.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		59.480.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.659.743.653	16.050.183.102
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(393.448.604.899)	(35.655.179.133)

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.206.907.433	54.500.000.000
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		743.500.028.723	352.910.400.000
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(427.720.122.206)	-
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(30.139.190.000)	4.849.462.500
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		287.847.623.950	412.259.862.500
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(55.719.207.599)	39.934.443.142
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		74.702.186.940	34.767.743.798
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	18.982.979.341	74.702.186.940


Nguyễn Thị Kim Tuyền
Quyền Kế toán trưởng




Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 2 năm 2012

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 42 người (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 39 người).

Cơ cấu Tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có năm (5) công ty con:

► **Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim**

Công ty này là công ty cổ phần chuyển đổi từ công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0306230988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 11 năm 2008. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► **Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn**

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103011598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 10 năm 2008. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 65,86% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► **Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim**

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008555 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 11 năm 2007. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 60,5% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► **Công ty Cổ phần Địa ốc OPC E Xim**

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310211804 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 8 năm 2010. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 50% phần vốn chủ sở hữu và hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo).

Cơ cấu Tổ chức (tiếp theo)

► Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311278495 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 10 năm 2011. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 71% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có hai (2) công ty liên kết sau:

► Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn E Xim

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103012315 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2009. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 25% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.

► Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102634767 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 10 năm 2010. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 22,83% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh đi kèm cũng như việc sử dụng các báo cáo này không dành cho những ai không thông hiểu các thông lệ, thủ tục và nguyên tắc kế toán Việt Nam và hơn nữa, những báo cáo này không chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo những nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các quốc gia và thể chế bên ngoài Việt Nam.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty 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

Nhóm Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi trong các chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính theo Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Nhóm Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong *Thuyết minh số 32 và 33*.

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.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định bằng chi phí mua cộng với các chi phí khác liên quan trực tiếp theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng 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:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích dự phòng</u>
Từ trên sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm	30%
Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm	50%
Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm	70%
Từ ba (03) năm trở lên	100%

3.5 Tài sản cố định

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

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:

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10. Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.10. Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào phần vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, thì Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần sở hữu của mình trong phần thay đổi trên (nếu có) và trình bày ở khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Lợi ích của nhân viên

3.12.1 Trợ cấp nghỉ hưu

Nhân viên Nhóm Công ty khi nghỉ hưu sẽ được nhận trợ cấp về hưu từ Bảo hiểm Xã hội thuộc Bộ Lao động và Thương binh Xã hội. Nhóm Công ty sẽ phải đóng bảo hiểm xã hội cho mỗi nhân viên bằng 16% lương cơ bản hàng tháng của họ. Ngoài ra, Nhóm Công ty không phải có một nghĩa vụ nào khác.

Nhân viên Công ty khi nghỉ hưu do hết tuổi lao động được trợ cấp theo quy định.

3.12.2 Trợ cấp thôi việc tự nguyện và trợ cấp mất việc

Trợ cấp thôi việc tự nguyện: theo Điều 42 Bộ Luật Lao động năm 1994, và được sửa đổi ngày 2 tháng 4 năm 2002, Nhóm Công ty có nghĩa vụ chi trả trợ cấp thôi việc bằng một nửa tháng lương cộng với các trợ cấp khác (nếu có) cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 cho những nhân viên tự nguyện thôi việc. Mức lương bình quân tháng được tính để thanh toán trợ cấp thôi việc sẽ căn cứ theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm người lao động nghỉ việc.

Trợ cấp mất việc: theo Điều 17 của Bộ Luật Lao động, Nhóm Công ty có nghĩa vụ chi trả trợ cấp cho nhân viên bị mất việc do thay đổi cơ cấu tổ chức hoặc công nghệ. Trong trường hợp này, Nhóm Công ty có nghĩa vụ chi trả trợ cấp mất việc bằng một tháng lương cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008, mức chi trả tối thiểu cho người lao động bằng hai tháng lương.

3.12.3. Bảo hiểm thất nghiệp

Theo Thông tư số 04/2009/TT-BLĐTBXH hướng dẫn Nghị định số 127/2008/NĐ-CP về bảo hiểm thất nghiệp, từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Nhóm Công ty có nghĩa vụ đóng bảo hiểm thất nghiệp với mức bằng 1% quỹ tiền lương, tiền công đóng bảo hiểm thất nghiệp của những người tham gia bảo hiểm thất nghiệp và trích 1% tiền lương, tiền công 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 dự phòng 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 CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

3.15.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho/được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

3.15.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	377.566.644	386.771.092
Tiền gửi ngân hàng	4.565.412.697	55.524.087.357
Các khoản tương đương tiền	14.040.000.000	18.791.328.491
TỔNG CỘNG	18.982.979.341	74.702.186.940

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGÁN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	2.289.387.899	2.035.870.883
Trả trước cho người bán		
Trả trước cho người bán (a)	100.389.304.400	100.389.304.400
Tạm ứng nhà thầu	32.241.809.172	43.218.117.309
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất thực hiện dự án	18.712.960.000	-
Tạm ứng nhà cung cấp dịch vụ	6.957.672.934	6.081.242.000
Tạm ứng đền bù giải tỏa để thực hiện dự án	-	102.693.390.000
Các khoản phải thu khác		
Phải thu khách hàng thuế GTGT (b)	20.972.456.786	8.219.276.382
Cho vay cổ đông	10.589.647.718	15.589.647.718
Tiền chờ thanh toán (c)	2.214.984.400	2.214.984.400
Đặt cọc thực hiện dự án (d)	2.338.057.396	2.338.057.396
Phải thu khác	1.872.538.387	2.259.297.770
TỔNG CỘNG	198.578.819.092	285.039.188.258

- (a) Đây là khoản tiền Công ty đã ứng trước để thực hiện hợp đồng mua quyền mua bán căn hộ với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584. Công ty đã thu được đầy đủ khoản này vào ngày 17 tháng 2 năm 2012.
- (b) Khoản thuế giá trị gia tăng phải thu khách hàng này liên quan đến các giao dịch góp vốn theo tiến độ công trình của khách hàng vào dự án đầu tư Cao ốc Satra - Eximland (Thuyết minh số 11).
- (c) Số dư này là khoản chờ thanh toán do thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584.
- (d) 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.

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa bất động sản	402.800.848.485	91.466.055.000
Hàng mua đang đi trên đường	-	231.294.364.500
TỔNG CỘNG	402.800.848.485	322.760.419.500

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 số 14).

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp đang chờ quyết toán	4.704.153.396	1.904.383.089

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	4.597.613.187	8.523.088.637
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.430.000	61.601.711
TỔNG CỘNG	4.608.043.187	8.584.690.348

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	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	48.157.152	5.598.507.774	1.088.526.572	15.500.000	6.750.691.498
Mua trong năm	509.090.909	-	75.920.298	90.995.000	676.006.207
Tăng khác trong năm	-	41.500.001	-	-	41.500.001
Thanh lý, nhượng bán	(30.278.788)	-	(435.968.841)	-	(466.247.629)
Số cuối năm	<u>526.969.273</u>	<u>5.640.007.775</u>	<u>728.478.029</u>	<u>106.495.000</u>	<u>7.001.950.077</u>
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	27.337.224	1.539.037.756	726.877.908	6.199.992	2.299.452.880
Khấu hao trong năm	25.789.804	863.916.353	236.503.816	6.891.452	1.133.101.425
Thanh lý, nhượng bán	(30.278.788)	-	(428.241.497)	-	(458.520.285)
Số cuối năm	<u>22.848.240</u>	<u>2.402.954.109</u>	<u>535.140.227</u>	<u>13.091.444</u>	<u>2.974.034.020</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	<u>20.819.928</u>	<u>4.059.470.018</u>	<u>361.648.664</u>	<u>9.300.008</u>	<u>4.451.238.618</u>
Số cuối năm	<u>504.121.033</u>	<u>3.237.053.666</u>	<u>193.337.802</u>	<u>93.403.556</u>	<u>4.027.916.057</u>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy vi tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>VNĐ Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	40.000.000	72.000.000	112.000.000
Số cuối năm	40.000.000	72.000.000	112.000.000
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	25.000.000	-	25.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	28.319.461	49.500.000	77.819.461
Khấu trừ trong năm	8.763.872	18.000.000	26.763.872
Số cuối năm	37.083.333	67.500.000	104.583.333
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	11.680.539	22.500.000	34.180.539
Số cuối năm	2.916.667	4.500.000	7.416.667

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VNĐ Số đầu năm</i>
Khu dân cư Exim Garden	417.132.462.755	-
Cao ốc Sa Tra - Eximland	315.830.462.181	210.300.427.544
Khu dân cư Đô thị Hóc Môn	39.833.790.654	32.570.923.324
Cao ốc TIE Tower	28.928.636.364	-
Cao ốc Văn phòng Eximland	11.642.906.139	476.633.511
Cao ốc OPC - Eximland	1.170.571.819	694.545.455
TỔNG CỘNG	814.538.829.912	244.042.529.834

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

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 56.757.483.795 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 như sau:

	<i>VNĐ Số tiền</i>
Khu dân cư Exim Garden	42.903.221.167
Cao ốc Sa Tra - Eximland	12.871.595.961
Tòa nhà 55-55A Nguyễn Chí Thanh, Quận 5	982.666.667
TỔNG CỘNG	56.757.483.795

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ (*)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (*)	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn E Xim	47.788.624.246	25,00%	41.224.746.275	39,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1	4.425.974.785	22,83%	1.273.061.827	18,18%
Công ty Cổ phần TIE	-	-	18.460.000.000	71,00%
TỔNG CỘNG	52.214.599.031		60.957.808.102	

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

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

	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Exim	Công ty CP Bất động sản Tổng hợp 1	Công ty CP TIE	Tổng cộng
Số đầu năm	41.224.746.275	1.273.061.827	18.460.000.000	60.957.808.102
Vốn góp tăng trong năm	27.550.000.000	3.250.000.000	4.674.022.695	35.474.022.695
Phân chia lãi/(lỗ) của các công ty liên kết hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu	13.877.971	(97.087.042)	-	(83.209.071)
Vốn góp giảm trong năm	(21.000.000.000)	-	-	(21.000.000.000)
Giảm do chuyển thành công ty con (*)	-	-	(23.134.022.695)	(23.134.022.695)
TỔNG CỘNG	47.788.624.246	4.425.974.785	-	52.214.599.031

(*) Công ty đã tham gia góp vốn đầu tư dự án với Công ty Cổ phần TIE dưới hình thức hợp tác liên doanh đồng kiểm soát hoạt động và tài sản của dự án, hình thành khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Trong năm 2011, do dự án đã được thành lập thành pháp nhân độc lập là Công ty Cổ phần Đầu tư TIE - Exim, với tổng vốn góp của Công ty chiếm 71% trên vốn điều lệ nên khoản đầu tư này được phân loại thành khoản đầu tư vào công ty con.

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	402.000.000.000	318.910.400.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có số dư nợ vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam là 402.000.000.000 VNĐ. Khoản vay này chịu lãi suất 22,0%/năm, với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Thời hạn thanh toán lãi và gốc vào ngày 28 tháng 6 năm 2012.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng góp vốn theo tiến độ công trình (a)	277.176.562.357	108.876.801.200
Tiền chờ thanh toán (b)	1.091.075.200	1.091.075.200
Tạm ứng phí dịch vụ	1.945.955.830	1.831.668.312
Nhận đặt cọc thuê văn phòng	286.650.000	-
Nhận đặt cọc mua cổ phần	-	6.500.000.000
TỔNG CỘNG	280.500.243.387	118.299.544.712

(a) Tài khoản này thể hiện các khoản khách hàng góp vốn theo tiến độ công trình Cao ốc Sa Tra - Eximland, 163 Phan Đăng Lưu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11).

(b) Số dư này phản ánh khoản tiền chờ thanh toán do thanh lý hợp đồng bán căn hộ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản 584.6.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.1)	3.335.037.211	2.812.564.256
Thuế thu nhập cá nhân	356.172.471	387.496.358
Thuế giá trị gia tăng	91.511.267	160.945.391
Các loại thuế khác	76.218.634	-
TỔNG CỘNG	3.858.939.583	3.361.006.005

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả cho ngân hàng	5.134.629.674	-
Chi thuê quyền sử dụng đất	127.272.727	-
TỔNG CỘNG	5.261.902.401	-

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế GTGT phải trả cho người bán (*)	5.871.598.617	5.871.598.617
Cổ tức phải trả	3.429.384.040	656.739.040
Bảo hiểm y tế, xã hội và kinh phí công đoàn	83.797.515	52.878.144
Lãi vay phải trả	35.972.222	-
Phải trả, phải nộp khác	92.399.109	114.281.751
TỔNG CỘNG	9.513.151.503	6.695.497.552

(*) Đây là khoản tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình 584 tương ứng với hợp đồng mua quyền mua bán căn hộ.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

				VND	
				Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng				328.360.098.311	105.669.791.794
Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Ngày đến hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	219.617.910.000	Lãi trả vào ngày 10 hàng tháng; Gốc đến hạn vào ngày 5 tháng 5 năm 2019	21,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	34.000.000.000	Lãi trả vào ngày 10 hàng tháng; Gốc đến hạn vào ngày 20 tháng 12 năm 2018	21,0%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	20.000.000.000	Lãi trả vào ngày 10 hàng tháng; Gốc đến hạn vào ngày 25 tháng 4 năm 2019	21,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	54.742.188.311	Lãi trả vào ngày 15 hàng tháng; Gốc đến hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	19,9%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	
TỔNG CỘNG	328.360.098.311				

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	417.840.000.000	3.484.856.000	1.663.970.000	838.009.000	(19.699.369.325)	404.127.465.675
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	-	30.512.884.631	30.512.884.631
Trích lập các quỹ	-	2.305.102.000	2.305.102.000	922.041.000	(5.532.245.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.678.288.890)	(2.678.288.890)
Chia cổ tức (Thuyết minh số 20.3)	-	-	-	-	(20.892.000.000)	(20.892.000.000)
Sử dụng quỹ trong năm	-	-	-	(540.000.000)	-	(540.000.000)
Số cuối năm	417.840.000.000	5.789.958.000	3.969.072.000	1.220.050.000	(18.289.018.584)	410.530.061.416

20.2 Vốn góp của chủ sở hữu

VNĐ

	31/12/2011			31/12/2010		
	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	4.590.000	45.900.000.000	10,99%	4.590.000	45.900.000.000	10,99%
Công ty Cổ phần Địa ốc Kinh Đô	4.500.000	45.000.000.000	10,77%	4.500.000	45.000.000.000	10,77%
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu Tư						
Chứng Khoán Việt Long	3.050.000	30.500.000.000	7,30%	-	-	-
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%	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	-	-	-	3.050.000	30.500.000.000	7,30%
Cổ đông khác	24.385.000	243.850.000.000	58,36%	26.944.000	269.440.000.000	64,47%
TỔNG CỘNG	41.784.000	417.840.000.000	100,00%	41.784.000	417.840.000.000	100,00%

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.3 Cổ tức

Công ty đã thông báo và chi trả cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2011 là 5% trên mệnh giá cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo Thông báo số 02/2011/TB-HDQT ngày 15 tháng 8 năm 2011, tương ứng với tổng số cổ tức là 20.892.000.000 VNĐ (Thuyết minh số 20.1). Việc chi trả cổ tức này dựa trên phê duyệt chi trả cổ tức 30% (tạm ứng đợt 1 là 10%) cho năm 2011 theo Nghị quyết số 01/2011/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 21 tháng 4 năm 2011.

20.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	45.344.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	41.784.000	41.784.000
Cổ phiếu phổ thông	41.784.000	41.784.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.784.000	41.784.000
Cổ phiếu phổ thông	41.784.000	41.784.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

21. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	70.987.860.091	-
Vốn điều lệ đã góp trong năm	12.429.107.861	87.727.700.000
Phần chia lợi nhuận trong năm	1.735.022.192	205.434.630
Trích quỹ khen thưởng trong năm	(358.552.110)	-
Tạm ứng cổ tức trong năm	(10.970.540.000)	(16.499.692.160)
Chia lỗ lũy kế trước khi mua	-	(445.582.379)
Số cuối năm	73.822.898.034	70.987.860.091

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
		VNĐ
Doanh thu bán hàng	344.756.376.450	971.188.336
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.353.037.410	9.801.455.496
TỔNG CỘNG	359.109.413.860	10.772.643.832

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Trong năm 2011, Công ty đã bán hàng hóa là bất động sản với tổng giá vốn là 341.495.448.156 VNĐ.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng đầu tư	42.000.000.000	11.005.779.466
Lãi từ tiền gửi và cho vay	14.789.972.997	16.523.099.175
Cổ tức được chia	-	657.137.517
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	4.489.800
TỔNG CỘNG	56.789.972.997	28.190.505.958

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư dài hạn	10.490.000.000	-
Chi phí lãi vay	1.025.138.667	-
Lỗ do sáp nhập	-	852.000.000
Chi phí tài chính khác	-	125.978.730
TỔNG CỘNG	11.515.138.667	977.978.730

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

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	17.045.464.268	12.537.743.202
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.892.568.668	2.366.964.790
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	1.159.865.297	908.211.094
Chi phí khác	3.537.605.577	2.100.902.034
TỔNG CỘNG	27.635.503.810	17.913.821.120

27. THU NHẬP KHÁC

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Thu phạt chậm thanh toán (*)	10.859.526.283	-
Thu thanh lý tài sản	-	7.396.521
Thu nhập khác	78.460.047	560.399.188
TỔNG CỘNG	10.937.986.330	567.795.709

(*) Đây là khoản phạt chậm thực hiện hợp đồng mua lại quyền mua bán căn hộ của Công ty từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình 584.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	46.098.675.666	19.206.608.940
Phần chia lỗ/(lãi) của các công ty liên kết	83.209.071	(172.797.885)
Các điều chỉnh khác do thực hiện hợp nhất các báo cáo tài chính	17.802.181.311	25.367.346.695
Lợi nhuận trước thuế sau các điều chỉnh do hợp nhất các báo cáo tài chính	63.984.066.048	44.401.157.750
<i>Cộng:</i>		
Lỗ của các công ty con	1.980.857.212	513.705.306
Chi phí lãi vay vượt mức quy định	5.322.151.442	-
Chi phí không được trừ theo quy định	790.560.945	550.266.249
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	48.536.664	-
Chi phí quảng cáo vượt mức quy định	76.903.061	-
<i>Trừ:</i>		
Thu nhập cổ tức	(16.800.000.000)	(25.924.137.517)
Lỗ của công ty sáp nhập trong năm	-	(6.317.121.525)
Chuyển lỗ từ các năm trước	-	(1.387.886.365)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	55.403.075.372	11.835.983.898
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm	13.850.768.843	2.958.995.975
Thuế TNDN phải trả đầu năm	2.812.564.256	1.027.788.159
Thuế TNDN tăng trong năm do có công ty con	-	950.567
Thuế TNDN đã trả trong năm	(13.328.295.888)	(1.175.170.445)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	3.335.037.211	2.812.564.256

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Chuyển lỗ

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có khoản lỗ tính thuế ước tính là 2.382.684.252 VNĐ có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã được sử dụng đến ngày 31/12/2011	Không được chuyển lỗ	Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2011
2010	2015	513.705.306	-	-	513.705.306
2011	2016	1.868.978.946	-	-	1.868.978.946
		2.382.684.252	-	-	2.382.684.252

28.3 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận

Các công ty con có phát sinh lỗ thuế làm phát sinh tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nhưng chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau đó tính không chắn chắn về lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tổng tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 595.671.063 VNĐ.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Giá trị
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	Cổ đông lớn	Gửi tiền	6.086.022.922.904
		Thu lãi tiền gửi	12.772.432.775
		Nhận tiền vay	759.002.028.723
		Trả lãi tiền vay	51.622.854.121
		Mua bất động sản	401.818.181.818
		Trả cổ tức	2.295.000.000
		Trả phí dịch vụ	127.364.712
Hội đồng Quản trị	Bên liên quan	Vay vốn	10.000.000.000
		Thu lãi vay	60.500.000

Các khoản phải thu và phải trả tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Phải thu/(Phải trả)
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	Cổ đông lớn	Tiền gửi	14.947.623.642
		Nợ vay ngắn hạn	(402.000.000.000)
		Nợ vay dài hạn	(328.360.098.311)
		Lãi vay phải trả	(5.134.629.674)
		Phải trả mua tài sản	(2.000.000.000)
		Phải trả tiền đặt cọc thuê mặt bằng	(286.650.000)

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của Công ty chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm. Chi tiết lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	30.512.884.631	16.042.178.085
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	41.784.000	41.784.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Đồng/cổ phiếu)	730	384

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

		VND
	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	19.880.000.000	21.560.000.000
	28.280.000.000	29.960.000.000
TỔNG CỘNG		

Cam kết cho thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	143.325.000	-
Trên 1 - 5 năm	2.866.550.000	2.866.550.000
TỔNG CỘNG	3.009.875.000	2.866.550.000

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

Nhóm Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Nhóm Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- ▶ Độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 31 tháng 12 năm 2010.

Rủi ro lãi suất

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

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

Chi phí lãi vay của Nhóm Công ty phát sinh từ các khoản vay có lãi suất thả nổi đều được vốn hóa trong năm nên ảnh hưởng của rủi ro do thay đổi lãi suất lên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty là không đáng kể.

Rủi ro ngoại tệ

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

Nhóm Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro giá cả hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Nhóm Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và thành lập một bộ phận kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Nhóm Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

			VNĐ
	Dưới 1 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
31 tháng 12 năm 2011			
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	402.000.000.000	328.360.098.311	730.360.098.311
Phải trả người bán	9.502.806.700	-	9.502.806.700
Chi phí phải trả	5.261.902.401	-	5.261.902.401
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	9.336.954.879	-	9.336.954.879
	<u>426.101.663.980</u>	<u>328.360.098.311</u>	<u>754.461.762.291</u>
31 tháng 12 năm 2010			
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	318.910.400.000	105.669.791.794	424.580.191.794
Phải trả người bán	5.051.232.055	-	5.051.232.055
Phải trả cho các bên liên quan	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	6.528.337.657	-	6.528.337.657
	<u>331.489.969.712</u>	<u>105.669.791.794</u>	<u>437.159.761.506</u>

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

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (Thuyết minh số 14 và 19).

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

33. THUYẾT MINH BỔ SUNG VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH THEO THÔNG TƯ 210

Nhóm Công ty trình bày các thuyết minh bổ sung dưới đây cho các công cụ tài chính theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính.

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành một trong các loại sau:

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

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

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

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

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

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

- *Các khoản cho vay và phải thu:*

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

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

- *Tài sản sẵn sàng để bán:*

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

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

33. THUYẾT MINH BỔ SUNG VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH THEO THÔNG TƯ 210 (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC, nợ phải trả tài chính, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành:

- *Các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

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

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

- *Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

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

Bù trừ các tài sản và nợ phải trả tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

33. THUYẾT MINH BỔ SUNG VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH THEO THÔNG TƯ 210 (tiếp theo)

Bảng sau trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011:

	Cho vay và phải thu VNĐ	Tài sản và nợ khác hạch toán theo giá trị phân bổ VNĐ	Tổng giá trị ghi sổ VNĐ	Giá trị hợp lý (*) VNĐ
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	-	20.082.979.341	20.082.979.341	20.082.979.341
Phải thu khách hàng	2.289.387.899	-	2.289.387.899	2.289.387.899
Các khoản phải thu khác	37.987.684.687	-	37.987.684.687	37.987.684.687
TỔNG CỘNG	40.277.072.586	20.082.979.341	60.360.051.927	60.360.051.927
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	730.360.098.311	730.360.098.311	730.360.098.311
Phải trả người bán	-	9.502.806.700	9.502.806.700	9.502.806.700
Chi phí phải trả	-	5.261.902.401	5.261.902.401	5.261.902.401
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	9.336.954.879	9.336.954.879	9.336.954.879
TỔNG CỘNG	-	754.461.762.291	754.461.762.291	754.461.762.291

(*) Do thiếu hướng dẫn cụ thể về việc tính toán giá trị hợp lý nên giá trị hợp lý được trình bày cũng là giá trị ghi sổ. Giá trị ghi sổ được hạch toán theo các hướng dẫn kế toán hiện hành của Bộ Tài chính. Giá trị hợp lý thực tế có thể khác với giá trị sổ sách.

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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


Nguyễn Thị Kim Tuyền
Quyền Kế toán trưởng


Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2012